Die Finanzierung des Wohnungsbaues in Deutschland seit 1924

unter besonderer Berücksichtigung der öffentlich-rechtlichen Pfandbriefinstitute.

INAUGURAL-DISSERTATION

DER PHILOLOGISCH-HISTORISCHEN ABTEILUNG
DER PHILOSOPHISCHEN FAKULTÄT DER UNIVERSITÄT BASEL

ZUR ERLANGUNG DER WÜRDE EINES DOKTORS
DER STAATSWISSENSCHAFTEN

vorgelegt von

HEINRICH JUSTUS MANNS
aus Neuenhaßlau (Preussen)

1932.

Druck von F. W. Kalbfleisch in Gelnhausen.

R. UNIV.
BIBLIOTHEEK
LEIDEN

Genehmigt von der philologisch-historischen Abteilung der philosophischen Fakultät auf Antrag der Herren Professoren

Dr. Edgar Salin und Dr. Hans Ritschl

Basel, den 9. August 1932.

Der Dekan:
Prof. Dr. Hans Ritschl.

Inhalts-Verzeichnis.

Seite

Einleitung:
Die wirtschaftlichen Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung 5
Hauptteil:
I. Das Eigenkapital 10
II. Der Realkredit 12
1. Die Hypothek.
a. Die 1. Hypothek 13
b. Die 2. Hypothek 16
c. Die Hauszinssteuerhypothek . . . 18
III. Die Finanzierung des Wohnungsbaues.
1. Die Geldgeber.
A. Des Inlandsmarktes.
a. Oeffentliche Gelder.
aa. Hauszinssteuer 19
bb. Oeffentliche Anleihen . . . 23
cc. Zwischen-Kredite 23
B. Das Auslandskapital 26
2. Die Geldvermittler.
a. Oeffentlich-rechtliche Pfandbriefanstalten 29
aa. Die Stadtschaften 30
bb. Die Preußische Landespfandbriefanstalt 33
cc. Das Westfälische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke 35
dd. Die Württembergische Wohnungskreditanstalt 35
ee. Zusammenfassung unter Berücksichtigung sonstiger öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten 37
ff. Die Pfandbriefemission . . . 38
b. Private Hypothekenbanken . . . 41
c. Die Versicherungsanstalten . . . 44
d. Oeffentliche Sparkassen 47
e. Die Bausparkassen 50
IV. Die Beleihungstätigkeit.
1. Die rechtlichen Grundlagen der Beleihung . . 55
2. Die Beleihung und ihre Technik . . . 60
a. Die Auswahl des Darlehensnehmers . . 60
b. Die Beleihungshöhe auf Grund der Schätzung 63
V. Das Risiko 66
VI. Schluß:
Eine vergleichsweise Uebersicht über die Leistungen der öffentlich-rechtlichen Pfandbriefanstalten . . 71
VII. Literaturverzeichnis 73

Einleitung.

Die wirtschaftlichen Grundlagen der Wohnungsbaufinanzierung.

Die allgemeine Wohnungsnot, die nach dem Kriege und den ihm folgenden Jahren ein großes Ausmaß angenommen hat, macht den Wohnungsbau und dessen Finanzierung zu einem wichtigen Problem im Rahmen der gesamten deutschen Wirtschaftspolitik. Während in den Vorkriegsjahren durchschnittlich $1^1/_2$—2 % Wohnungen über den normalen Bedarf zur Verfügung standen, konnten nach Kriegsende die dringendsten Bedürfnisse der Bevölkerung nicht mehr gedeckt werden. Verschiedene Ursachen machen diese Erscheinung erklärlich. Die wichtigsten sollen hier angeführt werden.

Während des Krieges lag die Bautätigkeit vollständig darnieder. Es fehlte an Arbeitskräften und an Baustoffen, die im Interesse der Kriegsführung Verwendung fanden. Aber auch die Kapitalgeber wandten sich vom Baumarkt ab, die Hergabe von Geldern für die Erstellung von Wohnungen erschien wenig ertragreich und gefahrvoll. So kommt es, daß der Zugang an Wohnungen in den Jahren 1914—1918 eine außerordentlich starke Verminderung erfuhr. Eine Schätzung des Statistischen Reichsamtes läßt diese Entwicklung erkennen:

Jahr	Reinzugang an Wohnungen:
1913	200 000
1914	113 000
1915	52 000
1916	15 200
1917	5 600
1918	2 800

Dieser verringerten Bautätigkeit stand nach Kriegsschluß ein erhöhter Bedarf gegenüber, deren hauptsächlichste Ursachen in der veränderten Bevölkerungszusammensetzung, in der vermehrten Zahl der Eheschließungen und in den Einwanderungen aus den abgetretenen Gebieten zu suchen sind.

Der Altersaufbau des deutschen Volkes im Jahre 1925 war von dem im Jahre 1910 ermittelten, weitgehend verschieden. Es waren in Prozenten: [1])

	1910	1925	Zu- oder Abnahme gegen 1910
unter 15 Jahren	33,9	25,7	— 17,9 %
15—65 Jahren	61,2	68,5	— 20,9 %
65 und darüber	4,9	5,8	— 25,6 %

Es haben sich demnach die jünger als 15jährigen stark vermindert, während der Anteil der Älteren von über 15 Jahren, um 20 % zugenommen hat. Hieraus berechnet sich die Kopfzahl pro Haushaltung auf durchschnittlich 4 im Jahre 1925, gegenüber 4,5 im Jahre 1910. Gleichbleibende Bevölkerungszahl vorausgesetzt, bewirkt allein diese Veränderung im Altersaufbau einen großen Mehrbedarf an Wohnungen.

Der Altersaufbau eines Volkes bedingt die Zahl der Eheschließungen in hohem Maße. Tatsächlich ist ihre Zahl in den Inflationsjahren stark gestiegen. Maßgebend hierfür mag daneben noch die wirtschaftliche Scheinblüte gewesen sein. Denn im ersten Jahre der Stabilisierung geht die Zahl, wie nachfolgende Tabelle zeigt, [2]) etwas zurück, um in den Jahren 1927/28 den Vorkriegsdurchschnitt wieder zu überschreiten.

Jahr				
1911		512.819	durch-	
1912		523.491	schnittlich	
1913		513.283	516.531	= 100 %
1914		460.608		89 %
1915		278.208		54 %
1916		279.076		54 %
1917		308.446	(ohne Elsaß)	60 %
1918		352.543		68 %
1919		844.339	(ohne Posen)	172 %
1920		894.978	(ohne abgetretene Gebiete)	184 %
1921		721.330	(ohne Saargebiet und Mecklenburg)	148 %
1922	rund	683.000	„ „	140 %
1923	rund	582.000	„ „	119 %
1924		442.000	„ „	91 %

[1]) „Die Wirtschaftskurve", Heft 4, 1929. 8. Jhrg. Seite 388.
[2]) nach Hirtsiefer: „Die Wohnungswirtschaft in Preußen" 1929, S. 87/8.

Jahr				
1925	482.518	„	„	99 %
1926	483.198	„	„	99 %
1927	538.525	„	„	110 %
1928	586.971	„	„	121 %

Wolff[3]) gibt die Zahl der Verheirateten mit 25,44 Millionen gegen 20,85 im Jahre 1910 an. Das bedeutet eine Zunahme von 22 %, was auch dem veränderten Altersaufbau entspricht. „So kommt es, daß in Deutschen Reiche statt 10,42 Millionen verheirateter Männer 12,73 Millionen sind, das heißt, daß gegenüber 1910 (bis 1925) ein Wohnungsmehr von 2,31 Millionen Wohnungen hätte geschaffen werden müssen, wenn jede seit 1910 entstandene Ehe eine eigene Wohnung hätte bekommen solllen und gleichzeitig der Vorrat an Leerwohnungen ein sinnvolles Maß behalten hätte". [4])

Die Zahl der aus den besetzten Gebieten ausgewanderten und in Deutschland angesiedelten Personen betrug nach einer Schätzung des Roten Kreuzes Anfang Dezember 1920: 813.325 Personen. Nimmt man an, daß zu einer Haushaltung durchschnittlich vier Personen gehören, so ergibt sich aus dieser Wanderbewegung eine Erhöhung der Nachfrage um rund 200.000 Wohnungen.

Für den Baumarkt und dessen Finanzierung ist es wichtig, zwecks Aufstellung eines Bauprogrammes den Fehlbedarf an Wohnungen zu kennen; zur Errechnung desselben sind folgende drei Methoden [5]) anzuwenden:

1) Schätzung des Haushaltüberschusses nach der Statistik der Bevölkerungsbewegung und der Bautätigkeit seit 1919.
2) Schätzung des Haushaltüberschusses durch den Vergleich des Zuganges an Wohnungen seit 1914 unter Verwertung des Volkszählungsergebnisses.
3) Schätzung des Haushaltüberschusses auf Grund der Wohnungszählung 1925 (Städte) bzw. 1927 (Reich).

Diese Schätzungen gehen, um eine Rechnungsgrundlage zu haben, von der Annahme aus, daß jedem Haushalt eine Wohnung entspricht. Die Gleichung Haushalt = Wohnung ist nicht absolut richtig. Die auf dieser Grundlage gefundenen Ergebnisse stellen einen theoretischen Bedarf dar, den man mit objektivem Bedarf

[3]) Wolff: „Wohnungsbedarf und Wohnungsangebot"; Schriften des Vereins für Sozialpolitik, 1930, Band 177, S. 125/6.
[4]) Wolff a. a. O. Band 177 S. 125/6.
[5]) Handwörterbuch des Wohnungsbaus: Artikel „Bedarf an Wohnungen" S. 113.

bezeichnet hat. Ihm steht der subjektive d. h. tatsächliche Bedarf gegenüber, nur er hat für die Praxis Bedeutung. Die Erfahrung hat gelehrt, daß nicht alle Haushaltungen, also nicht alle Wohnungsberechtigten Anspruch auf eine eigene Wohnung erheben, meistens wird man wirtschaftliche Not oder zumindest eine geringe wirtschaftliche Kraft als Grund für diese Tatsache finden. Dieser Teil der Bevölkerung wird also mit einer Nachfrage nicht auf dem Wohnungsmarkt erscheinen.

Vor dem Kriege war der Anteil dieser nicht selbständigen Haushaltungen 2%, er dürfte jetzt etwas höher einzuschätzen sein und zwischen 2 % und 3 % liegen. Um diesen Betrag müßte also der objektive Bedarf gekürzt werden, um zu einem annähernden Ergebnis des subjektiven Bedarfes zu kommen. Eine andere Erscheinung, die auch die Nachfrage vermindert, ist die Zerteilung von Großwohnungen. Viele solcher Wohnungen mit 7, 8 oder mehr Zimmern mußten von ihren Mietern infolge wirtschaftlichen Druckes aufgegeben werden. Dort, wo es technisch irgend möglich ist, werden solche Wohnungen in zwei entsprechend kleinere verwandelt. Obwohl dies nur für die Großstädte in Frage kommt, dürfte ihre Zahl nicht gering sein, und auch sie müßten bei Errechnung des subjektiven Bedarfs Berücksichtigung finden.

Aus dem Gesagten geht hervor, daß die Ermittlung des tatsächlichen Wohnungsbedarfes mit gewissen Schwierigkeiten verknüpft ist. Der objektive Fehlbedarf, der nach den angegebenen Methoden festgestellt wurde, ergibt eine Zahl, die zwischen 930.000 bis 1 200.000 fehlender Wohnungen liegt. In der Mitgliederversammlung des Vereins für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik E. V. am 17. und 18. Juni 1927 in Eisenach, wurde von Ministerialrat W ö l z [6]) auf Grund dieser Rechnungsergebnisse ein Fehlbedarf von 980.000 Wohnungen angegeben. Die Reichswohnungszählung vom 17. Mai 1927, die für ihre Berechnungen genaue statistische Unterlagen zur Verfügung hatte, kommt zum gleichen Resultat. Darnach waren rund 1 Million Haushaltungen ohne eigene Wohnung. Aus dieser Zahl ist der subjektive Bedarf zu errechnen, der sich für 1927 etwa um 600.000 bewegen wird. Dabei ist aber zu berücksichtigen, daß ein großer Teil der Bevölkerung in ungenügenden, abbruchreifen Wohnungen untergebracht ist, dies umsomehr, als seit Kriegsbeginn nur wenige derartige Wohnungen ausgeschaltet wurden. W ö l z [7])

[6]) Wölz: „Die Finanzierung des Wohnungsbaues". Schriften des Vereins für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik, e. V. Heft 23 S. 8.

[7]) Wölz: „Finanz- und Organisationsfragen des Wohnungsbaus" i. Wirtschaftshefte der Frankfurter Zeitung Nr. 3.

nimmt die Zahl der abgängigen Wohnungen vor dem Kriege mit jährlich 50.000 an, Oberregierungsrat Durst[8]) schätzt die Gesamtzahl der abbruchreifen Wohnungen auf 300.000, eine Schätzung, die vermutlich trotz des Fortschrittes der letzten Jahre eher zu niedrig als zu hoch ist.

Tatsächlich werden von Jahr zu Jahr mehr Wohnungen durch Abbruch oder Brand der Wohnungswirtschaft entzogen. Im Jahre 1919 waren es nur 4.147, 1927 18.199. In Zukunft wird man rund 30.000 jährlich abgehender Wohnungen rechnen müssen, die den jährlichen Bedarf um diese Summe vergrößern.

Zu diesen etwa 600.000 fehlenden Wohnungen kommt der jährliche Neubedarf, der bestimmt wird durch:

1) die Eheschließungen,
2) die Zuzüge von Haushaltungen,
3) die vorstehend behandelten, abbruchreifen Wohnungen.

Dem entgegengesetzt wirken bedarfsmindernd:

1) die Ehescheidungen,
2) die Auswanderung von Haushaltungen,
3) gewisse Sterbefälle.

Der sich so ergebende Haushaltungszuwachs ist vom Institut für Konjunkturforschung[9]) für die nächsten Jahre geschätzt worden:

1927—1930	je	225.000
1931—1935	je	250.000
1936—1940	je	190.000
1941—1945	je	85.000
1946—1950	je	100.000

Berechnet man unter Zugrundelegung der vorstehend genannten Zahlen den Bedarf an Wohnungen seit Ende 1927 für die nächsten zehn Jahre, so ergibt sich ein jährlicher Bedarf von:

Jahr	Zuwachs	Fehlbedarf	Abbruchreif	Summe
1928	225.000	60.000	30.000	315.000
1929	225.000	60.000	30.000	315.000
1930	225.000	60.000	30.000	315.000
1931	250.000	60.000	30.000	340.000
1932	250.000	60.000	30.000	340.000
1933	250.000	60.000	30.000	340.000
1934	250.000	60.000	30.000	340.000
1935	250.000	60.000	30.000	340.000
1936	190.000	60.000	30.000	280.000
1937	190.000	60.000	30.000	280.000
	2 805.000	600.000	300.000	3 205.000

[8]) mitgeteilt in „Die Wirtschaftskurve“ Heft IV 1929 S. 379.
[9]) Wochenbericht v. 31. 10. 1928.

Auf Grund dieses Zehnjahres-Programmes müßten bei einer jährlichen Erstellung von rund 320.000 Neuwohnungen bis zum Jahre 1937 wieder normale Zustände auf dem Baumarkt eingetreten sein.

Tatsächlich wurden in den letzten Jahren die vorstehend errechneten Summen beinahe erreicht. Ob dies in den folgenden Jahren auch weiterhin möglich sein wird, hängt im wesentlichen von der Kapitalbeschaffung ab. Und welch große Summen der Wohnungsbau benötigt, beleuchtet genügend die Tatsache, daß unter der Annahme, daß die Erstellung einer Wohnung durchschnittlich RM 10.000,— kostet, im Jahresbedarf von etwa 3 Milliarden Mark erforderlich ist. Zu zeigen, wie in Praxis die Finanzierung dieses gewaltigen Bedarfs durchgeführt wird, ist der Zweck der folgenden Kapitel.

Hauptteil:

I. Das Eigenkapital.

Unter Eigenkapital im Sinne dieser Arbeit sind diejenigen Bargelder zu verstehen, welche der Bauherr als Dauerkapital ohne Inanspruchnahme fremder Geldquellen, also aus eigener Verfügungsmacht, für sein Bauvorhaben verwenden kann. Dieser Betrag ist im Hinblick auf die gesamten Bau- und Bodenkosten in der Regel außerordentlich niedrig. Es ist nämilch für den Wohnungsbau eine typische Erscheinung, daß er überwiegend mit Hilfe fremden Kapitals arbeitet. Schon vor dem Kriege pflegte der Bauherr durchschnittlich nicht mehr als 20—25 % des Gesamtbedarfs aus eigenen Mitteln aufzubringen. Allerdings bestand ein Unterschied zwischen Stadt und Land; auf dem Lande war der prozentmäßige Anteil meistens etwas höher.

Die Zeit nach der Stabilisierung, deren Kennzeichen eine allgemeine starke Kapitalsverknappung ist, bewirkte, daß der Anteil des Eigenkapitals bis zur Hälfte der Vorkriegszeit zurückging und noch stärker sank. Während also vor dem Kriege selbst eine 25% Wertminderung des beliehenen Grundstückes die fremden Geldgeber nicht gefährdete, konnte ihnen nunmehr eine solche von nur 10 % verhängnisvoll werden. Deshalb fanden sich nach den Jahren der Inflation infolge der Unsicherheit der künftigen Werte der zu beleihenden Objekte keine Kapitalisten bereit, einen Neubau bis an die Grenze des Eigenkapitals zu finanzieren.

Es blieb deshalb eine Lücke, die ausgefüllt werden mußte, sollte nicht das Wohnungsbedürfnis unbefriedigt bleiben. Die öffentliche Hand griff hier helfend ein. Allerdings macht auch sie zur Voraussetzung, daß mindestens 10 % des Bau- und Bodenwertes als Eigenkapital vor dem Baubeginn als vorhanden nachgewiesen werden, ein Prozentsatz, der im Hinblick auf die schwankenden Verkehrswerte der Baugrundstücke als reichlich niedrig bezeichnet werden muß. Trotzdem wird in vielen Fällen, besonders wenn es sich um private Bauunternehmer handelt, auch dieses Erfordernis nicht oder nur auf dem Papier erfüllt. Die Baufirmen können, da sie noch unter Kapitalmangel leiden, ihr Eigenkapital nicht dauernd oder auch nur für längere Zeit in den von ihnen aufgeführten Neubauten festlegen. In Regierungskreisen ist man sich über die Lage dieses Gewerbezweiges im klaren und Wölz berichtete auf der westfälischen Siedlungs- und Heimstättenwoche 1927 in Münster: „Soweit es sich um private Unternehmer handelt, ist es zwar vorschriftswidrig, aber begreiflich.“ [1])

Eine Untersuchung von 22 Großunternehmungen mit Wohnungen im Bilanzwert von 750 Millionen RM, die in der „Wirtschaftskurve der Frankfurter Zeitung“ [2]) durchgeführt worden ist, kommt zu dem gleichen Ergebnis, nämlich dem, daß das Eigenkapital außerordentlich gering ist. Von den 22 untersuchten Firmen erfüllen nur 13 die Vorschrift des 10 % Anteils, 11 haben ein Eigenkapital unter 10 %, acht haben weniger als 5 % und vier Gesellschaften besitzen nur ein Eigenkapital von 1 %.

Bei den Baugenossenschaften ist das Verhältnis günstiger, weil sie durch ihren großen Mitgliederkreis auf einer breiteren Grundlage stehen. Sie können das erforderliche Eigenkapital durch Beleihung ihres Altbesitzes aufbringen. Ihnen stehen die Beiträge der Genossen zur Verfügung, und darüber hinaus machen sie sich oft die Spargelder ihrer Mitglieder dienstbar.

Was den Einzelsiedler betrifft, so kann er, sofern er nicht im Besitze eines Vermögens, nur durch Sparen das notwendige Restkapital aufbringen. Um ihm dies zu erleichtern, wurden zu diesem Zwecke in den letzten Jahren besondere Einrichtungen geschaffen. Es handelt sich um die zahlreichen Neugründungen von Bausparkassen und um die Bausparkonten, die die öffentlich-rechtlichen Sparkassen eingerichtet haben. Beide Institutionen werden an anderer Stelle noch ausführlich besprochen, sie brauchen deshalb in diesem Zusammenhang nur erwähnt werden.

---

[1]) Brück/Vormbrock „Deutsche Siedlungsprobleme“ 1929.

[2]) Wirtschaftskurve d. Frankfurter Zeitung, Heft IV. 1930.

Der Vollständigkeit halber soll hier noch kurz auf das System der sogenannten Baukostenzuschüsse von seiten der künftigen Mieter eingegangen werden. In den Zeiten der größten Wohnungsnot wurde den Wohnungssuchenden nicht selten nur dann eine Wohnung zugesichert, wenn sie sich an den Kosten des Baues mit einem Zuschuß beteiligten. Auf diese Weise verstanden es die Bauherren, sich das nötige Eigenkapital zu verschaffen, oder zumindest ihre Mittel beträchtlich zu erweitern. Dieses Verfahren, gegen dessen Mißbrauch die Behörden sich veranlaßt sahen einzuschreiten, ist aber inzwischen nach Beseitigung der drückendsten Wohnungsnot überwunden worden. Im Rahmen der Gesamtfinanzierung spielt deshalb diese Art der Kapitalbeschaffung keine Rolle mehr, sie hat nur noch historische Bedeutung.

Vorstehend wurde gesagt, daß der Anteil des Eigenkapitals der mit öffentlichen Mitteln erbauten Wohnungen 10 % sein muß. Es soll hier nachgeholt werden, daß die Handhabung dieser Vorschrift nicht in allen Ländern gleichmäßig durchgeführt wird. Für Preußen ist die angegebene Summe maßgebend. Einige süddeutsche Länder verlangen den Nachweis eines höheren Prozentsatzes und auch heute noch scheint hinsichtlich des tatsächlichen Aufbringens das Land in stärkerem Maße mit eigenem Kapital zu bauen als die Städte.

II. Der Realkredit.

Der Wohnungsbau ist darauf angewiesen, mit Leihkapital zu arbeiten. Ob und in welchem Maße dieses vom Kreditmarkt zur Verfügung gestellt werden kann, ist die wichtigste Frage für die ganze Bauwirtschaft. Für die Darlehnsgeber sind wirtschaftliche Überlegungen maßgebend, ob sie ihre Kapitalien schnell realisierbar in gewerblichen Betrieben oder langfristig im Wohnungbau festlegen wollen. Für diese Art der Anlage spricht die Tatsache, daß Wohnhäuser eine sehr lange Gebrauchsdauer haben, somit eine längere und bessere Sicherheit bieten, also einen ständigen, wenn auch relativ geringen Betrag abwerfen.[3]) Es handelt sich also um eine Wahl zwischen dem größeren Risiko oder der kleineren Rente.

Das Risiko der in dem Baumarkt langfristig angelegten Gelder ist infolge der Eigenart der Kreditgewährung stark ge-

[3]) s. a. Lohmann: „Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau“ S. 10.

mindert, und die in diesem Gewerbezweig angelegten Kapitalien gelten durch eine weitgehende gesetzliche Regelung als besonders gesichert. —

Dem Bauherrn wird der Kredit nicht nur auf Grund eines einfachen Schuldversprechens, sondern auch durch eine gleichzeitige hypothekarische Belastung des zu beleihenden Grundstückes eingeräumt. Und zwar wird nach § 1113 BGB. das Grundstück in der Weise belastet, „daß an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, eine bestimmte Geldsumme zur Befriedigung wegen einer ihm zustehenden Forderung aus dem Grundstück zu zahlen ist".

Es entsteht neben der persönlichen Forderung ein dingliches Recht an dem belasteten Grundstück. Es handelt sich also um ein absolutes, unmittelbar am Grundstück haftendes und damit gegen jedermann wirksames Recht.[4])

Somit ist es gleichgültig, wer Eigentümer des Grundstückes ist, der Hypothekengläubiger kann sein Recht gegen jeden Eigentümer des Grundstückes geltend machen. Diese Sicherheit wird noch erweitert durch die Tatsache, daß dem Hypothekengläubiger nicht nur das nackte Grundstück mit den Gebäuden haftet, worunter gemäß § 1120 BGB. außer Grundstücken und Gebäuden „die von dem Grundstück getrennten Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile — sowie — das Zubehör des Grundstückes . . . ." zu verstehen ist. Der auf diese Weise gewährte, dinglich besonders gesicherte Kredit wird im Gegensatz zum Personalkredit mit Realkredit bezeichnet. Da die Sicherstellung auf Belastung von unbeweglichen Sachen beruht, wird dieser Kredit auch mit Immobilienkredit bezeichnet.

1. Die Hypothek.

a. Die 1. Hypothek.

Ein Grundstück kann mit mehreren Rechten (Hypotheken) belastet werden, die einander im Range nicht gleich sind, sondern sich nach dem sogenannten Prioritätsprinzip ordnen, d. h. das später entstandene Recht steht hinter dem vor ihm entstandenen. Dies spielt insbesondere dann eine Rolle, wenn es sich darum handelt, Anspruchsbefriedigung aus dem Grundstück im Wege der Zwangsversteigerung zu erlangen.[5]) Die wirtschaftliche Bedeutung dieses Prioritätsprinzips besteht darin, daß spätere grund-

[4]) Nußbaum „Lehrbuch des deutschen Hypothekenwesens" 1921 S. 45.
[5]) Nußbaum: „Lehrbuch des Deutschen Hypothekenwesens" 1921 S. 25.

buchamtliche Eintragungen die Rechte des vorangegangenen unangetastet lassen. Deshalb ist auch der auf Hypotheken an erster Stelle gewährte Kredit der sicherste und seiner Beschaffung begegnet die geringste Schwierigkeit.

In den Vorkriegszeiten lag die Grenze der ersten Hypotheken bei etwa 60 % des Wertes des gesamten bebauten Grundstücks; 50 % galten als mündelsicher. Der Zinssatz schwankte zwischen $3^1/_2$—5 %, er war abhängig von der jeweiligen Lage des Geldmarktes, von der Art und Güte des Grundstücks und unter Umständen von der Bonität des Darlehnsnehmers. Im allgemeinen jedoch war eine Risikoprämie in dem Zinssatz nicht enthalten. Da das Gefahrenmoment stark verringert war, stellte der Zinsfuß nur den Preis für die Kapitalnutzung dar.

In der Zeit nach der Inflation hat sich darin einiges geändert. Die Beleihungsgrenze für Neubauten ging stark zurück und soweit Institute für die Kreditvermittlung in Frage kommen, dürfen diese nach Anweisungen des preußischen Wohlfahrtsministers Beleihungen nur noch bis 40 % des Grundwertes vornehmen. Diese Maßnahme schien notwendig mit Rücksicht auf die undurchsichtigen künftigen Verkehrswerte der neu erstellten Häuser. Den stark überhöhten Baukostenpreisen steht ein relativ niedriger Ertrag gegenüber, sodaß damit zu rechnen ist, daß, sobald die starke Nachfrage nach Wohnungen zurückgeht, die Verkehrspreise der Neubauhäuser unter ihre Gestehungspreise sinken werden.[6]) Allerdings bleibt es den Realkreditanstalten unbenommen, den Kredit bis an die 60%-Grenze auszudehnen, wenn für diesen Teil von einer Gemeinde die Bürgschaft (aber nicht Ausfallbürgschaft) übernommen wird.[7]) Man nennt diese erweiterte 1. Hypothek dann Ergänzungshypothek.

Die Zinssätze für erstklassige Hypotheken haben sich gegenüber den Jahren vor dem Kriege etwa verdoppelt. Sie sind gemäß den Sätzen des Geldmarktes Schwankungen unterworfen, allerdings ist ihnen ein gewisses Beharrungsvermögen eigentümlich. Sie folgen sinkenden Geldmarktsätzen nur langsam. Die folgende Tabelle zeigt die Zinsfüße für erste Hypotheken in den letzten drei Jahren.[8])

---

[6]) Karding „Deutsche Siedlungsprobleme" a. a. O. S. 162 ff.

[7]) Erlaß vom 28. IV. 1930 des preuß. Ministers für Volkswohlfahrt.

[8]) Die Entwicklung der deutschen Bauwirtschaft; Jahresberichte der Deutschen Bau- und Bodenbank A. G. im weiteren Halbjahr 1930.

Zeit	1927	1928	1929	1930
1. Vierteljahr	8,73	9,27	9,85	9,72
2. „	8,08	9,30	9,62	9,46
3. „	8,19	9,38	10,08	8,70
4. „	8,96	9,38	10,18	8,97

Hinsichtlich der Zeitdauer, für welche die Beleihungen vorgenommen werden, unterscheidet man:

1. Kündbare Hypotheken
2. Amortisationshypotheken
3. Tilgungsfondshypotheken
4. Abzahlungshypotheken.

Die Kündigungshypothek wird in der Regel für einen gewissen Zeitraum fest gegeben; sie kann dann nach Ablauf dieses Termins unter Einhaltung einer vereinbarten Frist gekündigt werden. Die feste Laufzeit ist verschieden; vor dem Kriege betrug sie in der Regel 10 Jahre, während jetzt nur fünf, zum Teil sogar nur drei Jahre in Frage kommen. Selbstverständlich wird von dem Kündigungsrecht nicht immer Gebrauch gemacht, es sei denn, daß eine der Parteien eine Ausgleichung des Zinssatzes an das des Kapitalmarktes erstrebt, oder aber, der Darlehnsgeber ist aus betriebspolitischen Gründen gezwungen, von seinem Kündigungsrecht Gebrauch zu machen. Solche Hypotheken werden vor allem von privaten Geldgebern und von den Sparkassen ausgeliehen. Letztere, die ihre Gelder selbst nur kurzfristig hereinbekommen, müssen im Interesse ihrer Liquidität die Möglichkeit haben, ihr Kapital wieder zurückzuziehen. Praktisch kommen solche Kündigungen von dieser Seite kaum vor, es sei denn zum Zwecke der Zinsfußänderung. Für den Darlehnsnehmer bedeutet eine solche Hypothek eine gewisse Gefahr, denn die Kündigung wird in Zeiten angespannten Geldmarktes erfolgen, in einer Zeit also, in dem ihm die anderweitige Beschaffung der Mittel große Schwierigkeiten bereiten wird.

Amortisationshypotheken verdanken ihren Namen der Tatsache, daß sie im Laufe einer längeren Zeit durch Zahlung gleichbleibender Beträge zu festgesetzten Terminen (Jahr oder Halbjahr) nach und nach getilgt werden. Es wird in der Regel über die Verzinsung hinaus ein gewisser Prozentsatz, die Amortisationsquote, abgeführt. Da die terminmäßigen Zahlungen konstant bleiben, wird für die Amortisation von Jahr zu Jahr ein größerer Betrag frei, sodaß die Höhe der Tilgung wächst und damit die Hypothekenschuld immer stärker sinkt.

Für den Schuldner hat diese Hypothekenart gewisse Vorteile. In der Regel ist sie nämlich von Seiten des Gläubigers unkündbar.[9]) Sie erleichtert dem Kreditnehmer die Aufnahme einer zweiten Hypothek, weil durch die allmähliche Tilgung der vorhergehenden eine erhöhte Sicherheit erlangt wird. Wegen der hohen Jahresbelastung wird allerdings die Verkäuflichkeit der Grundstücke erschwert. Deshalb steht der spekulative Grundbesitzer dieser Art von Hypotheken ablehnend gegenüber. Der Gläubiger hat ein vermindertes Risiko, da durch die andauernden Kapitalrückzahlungen etwaige Wertminderungen korrigiert werden. Aus diesem Grunde kann auch auf das Kündigungsrecht verzichtet werden. Überdies strömen dauernd flüssige Mittel in die Kreditinstitute zurück.

Amortisationshypotheken sind die gebräuchlichste Form der Ausleihung und sie werden sowohl von Gesetzgebung als auch Verwaltung eingehend gefördert. „So sind an Heimstätten nur unkündbare Amortisationshypotheken zugelassen; bei Erbbaurechtshypotheken ist die Mündelsicherheit an die amortisable Form gebunden; die Hypotheken der preußischen Landschaften und Stadtschaften sind durchweg amortisabel".[10])

Bei den Tilgungsfondshypotheken verringern die Abzahlungen die Höhe der Hypotheken nicht. Vielmehr bleibt diese in der vollen eingetragenen Höhe bestehen. Daneben wird aus den Rückzahlungen ein Fonds zu Gunsten des Hypothekenschuldners angesammelt. Dieser Betrag kann später zur Einlösung der Hypothek benutzt werden. Diese Form der Ausleihung findet sich bei den gemeinnützigen Bodenkreditinstituten und bei Landschaften.

Abzahlungshypotheken sind solche, die durch ratenweise Zurückzahlung verkleinert werden. Die Verzinsung geschieht dann von dem reduzierten Betrag. Diese Art von Kreditgewährung ist aber wenig gebräuchlich.

b. Die 2. Hypothek.

Sie nimmt normalerweise den Wertabschnitt zwischen 60 und 80—85 % ein. Vor dem Kriege wurde sie fast ausschließlich durch Privatkapital aufgebracht und mit 5—7% verzinst. Schätzungsweise waren für städtische Grundstücke Ende 1913 8 bis

[9]) § 19 Hyp. Bank. Ges. untersagt den Hypothekenbanken das Kündigungsrecht. Auch bei den Sparkassen kommt, obwohl hier gesetzliche Bestimmungen fehlen, eine Kündigung nicht in Frage.

[10]) Nußbaum a. a. O. S. 80.

10 Milliarden ausgeliehen, gegenüber 26 Milliarden für erststellige Kredite, die durch die Realkreditanstalten, Sparkassen und ähnlichen Institute ausgegeben waren.[11])

Bis gegen Ende des vorigen Jahrhunderts machte die Beschaffung von Baugeldern zur Eintragung an zweiter Stelle keine Schwierigkeiten und solange der private Kapitalist volles Vertrauen in die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Wohnungsbaues setzen konnte, zeigte sich hierin keine Änderung. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde die Lage etwas anders. Durch die fortschreitende Indutrialisierung fand das Privatkapital in Industrie und Gewerbe eine bessere Anlagemöglichkeit Die Zuführung von Mitteln zur Finanzierung des Wohnungsbaues kam ins Stocken, die Fälle häuften sich, daß dem gekündigten Hypothekenschuldner auf dem Kapitalmarkt keine neuen Mittel zur Verfügung standen, sodaß Zwangsversteigerungen und Verluste der Hypothekare öfters vorkamen. Schon in den Jahren vor dem Kriege machte sich durch Zurückziehung des Privatkapitals ein außerordentlicher Mangel an zweitstelligen Realkrediten fühlbar. Mancherlei Versuche, diesem Zustand abzuhelfen, Zusammenschlüsse zum Zwecke genossenschaftlicher Haftung, Gründung von Hypothekenversicherungsinstituten deuten darauf hin. Allerdings war diesen Unternehmungen keine dauernden Erfolge beschieden.

Infolge der wirtschaftlichen Verhältnisse in den Nachkriegsjahren fiel das private Kapital für die Finanzierung der zweiten Hypotheken so gut wie ganz aus. Diese Lücke war bei der ungeheueren Wohnungsnot umso bedenklicher, als die für den Realkredit in Frage kommenden Institute satzungsgemäß nur Kredite an erster Stelle beleihen durften. Soweit sich noch private Geldgeber fanden, diese Fälle sind aber kaum beachtlich, mußten ungeheuere Zinssätze, 10—18 %, je nach der Kreditfähigkeit des persönlichen Schuldners gezahlt werden, Zinssätze, die die Rentabilität des ganzen Unternehmens in Frage stellten. In einigen Fällen werden auch zweite Hypotheken von Arbeitgebern gewährt, die ein gewisses Interesse an ihren Arbeitnehmern haben,[12]) im Rahmen des riesigen Bedarfes spielen diese aber keine Rolle.

Auch in der Nachkriegszeit wurden mannigfache Versuche unternommen, den zweitstelligen Hypothekarkredit durch Gründung geeigneter Institute zu fördern. Solange es aber der privaten Initiative überlassen blieb, das Problem zu lösen, konn-

[11]) Steyer, in Bruck/Vormbrock „Deutsche Siedlungsprobleme“ 1929 S. 167.

[12]) Lehmann: „Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau“ 1928 S. 20.

ten infolge der mangelhaften Sicherheit, die der zweiten Hypothek ihrer Natur nach anhaftet, keine nennenswerten Erfolge erzielt werden. Nur dort, wo die Länder oder Gemeinden mit Bürgschaftsverpflichtungen helfend einsprangen, konnten solche Institute lebensfähig bleiben.

Natürlich waren diese Mittel zur Deckung des gesamten Bedarfes vollständig unzulänglich. Sollte nicht das dringendste Bedürfnis des deutschen Volkes unberücksichtigt bleiben, so war ein Eingreifen des Staates unvermeidlich. Tatsächlich ist für die Finanzierung des Wohnungsbaues die große finanzielle Beteiligung der öffentlichen Hand kennzeichnend geworden. An Stelle des privaten Kapitals sind nunmehr öffentliche Mittel getreten, die die Stelle der ehemaligen zweiten Hypotheken und noch darüber hinaus ausfüllen müssen. Man hat sie nach der Art des Aufkommens der Mittel mit Hauszinssteuerhypothek bezeichnet.

c. Die Hauszinssteuerhypothek.

Die vorausgegangenen Darstellungen zeigen, daß die Finanzierung des Wohnungsbaues durch Erträgnisse der Hauszinssteuer die Aufgabe hat, die fehlenden Mittel für die zweite Hypothek zu ersetzen. Über die Hauszinssteuer selbst, d. h. über ihr Aufkommen, ihre Verteilung und ihre gesetzlichen Grundlagen, wird in Kapitel III S. 19 ff. noch ausführlich die Rede sein. In diesem Abschnitt interessiert nur, wie sich diese Hypothek in den Rahmen des Gesamtkredits einfügt.

Nach den preußischen Richtlinien ist sie an breitester Stelle im Grundbuchamt einzutragen. Es geht ihr in der Regel die erste Hypothek und in vielen Fällen außerdem noch die Ergänzungshypothek, d. h. eine Belastung von 60 % der gesamten Bau- und Bodenkosten, voraus. Sie umfaßt dann, je nach dem Anteil des Eigenkapitals, den Raum zwischen 60 bis 80/90 %. Keinesfalls darf sie Zweidrittel des gesamten Bauwertes oder 3000 RM pro Wohnung übersteigen. In Ausnahmefällen kann dieser Betrag jedoch auf RM 5 000 erhöht werden.

Die Hypothek ist mit 3 % zu verzinsen und mit 1 % zu amortisieren. Der Zinsfuß kann aber bis auf 1 % ermäßigt werden. „Die Zinsen sind im Wege des Nachlasses bis auf 1 % herabzusetzen, insoweit und solange sich unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung eine höhere Miete ergeben würde, als für entsprechende vor dem 1. Juli 1917 errichtete Wohnungen zu zahlen ist“.[13])

[13]) Preußische Richtlinien zur Hauszinssteuerverordnung v. 22. 12. 1927.

Die Mittel der Hauszinssteuer sollen vor allem den minderbemittelten Bevölkerungsschichten zugute kommen und in der Hauptsache nur für solche Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Ausstattung die notwendigsten Anforderungen nicht überschreiten.

Die Bedingungen sind aber nicht einheitlich geregelt, da den Ländern die Einzelheiten der Gesetzgebung überlassen blieben.[14])

III. Die Finanzierung des Wohnungsbaues.

1. Die Geldgeber.

A. Des Inlandsmarktes.

a. Oeffentliche Gelder.

aa. Die Hauszinssteuer.

Unter den öffentlichen und privaten Mitteln, die dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, nehmen die Erträgnisse der Hauszinssteuer einen solch bedeutenden Platz ein, daß man sie als das Rückgrat der Neubaufinanzierung bezeichnet hat.

Schon während der Kriegs- und Inflationsjahre versuchte man dem Wohnungsbau durch staatliche Subventionen zu helfen, die eigentliche Hauszinssteuer aber verdankt ihre Entstehung der dritten Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924; sie wurde am 1. Juni 1926 als besonderes Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken veröffentlicht. Wie schon der Name besagt, handelt es sich bei dieser Steuer um einen „Ausgleich", d. h. die Steuer geht von der Tatsache aus, daß infolge der Inflation und der ihr folgenden Entschuldung des Grundbesitzes, die nach der Aufwertungsgesetzgebung 75 % beträgt, die Verpflichtungen der Hausbesitzer sich wesentlich vermindert, auf der anderen Seite die Einnahmen eine Steigerung erfahren haben. „Es muß daher als ein Akt ausgleichender Gerechtigkeit gegenüber der durch die Aufwertungsgesetzgebung geschädigten Hypothekengläubiger gewertet werden, wenn insbesondere die den Eigentümern von Althäusern erlassenen Verpflichtungen nach Möglichkeit der Allgemeinheit nutzbar gemacht werden".[15]) Die Steuer sollte grundsätzlich den einzelnen deutschen Ländern zugute kommen. „Die Länder und nach näherer Bestimmung des Landrechtes die Gemeinden (Gemeindeverbände), erheben vom bebauten Grundbesitz eine Steuer".[16])

[14]) s. Lehmann a. a. O. S. 176 ff.
[15]) Hirtsiefer a. a. O. S. 368.
[16]) Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken, R. G. Bl. I. S. 251 § 1 Absatz 1.

Das Aufkommen der Steuer sollte teils zur Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs der Länder, teils zur Förderung der Neubautätigkeit Verwendung finden, wobei der Kleinwohnungsbau insbesondere zu berücksichtigen ist.[17]) Tatsächlich bedeutet für jedes Bauvorhaben die Bewilligung einer Hauszinssteuerhypothek eine wesentliche Verbilligung und Erleichterung, ja sie macht in den meisten Fällen die Erstellung des Neubaues überhaupt erst möglich und begünstigt die Rentabilität.

Die Verzinsung der Hauszinssteuerhypothek soll grundsätzlich 3 % p. a. betragen, die Tilgung hat mit 1 % zu erfolgen. Ist aber die Gesamtbelastung eines Neubaues so hoch, daß die Wohnungsmiete das $1^1/_2$ fache einer Altwohnung übersteigen würde, dann kann der Zinssatz auf 1 % gesetzt werden.

Die Einzelheiten der Durchführung des Gesetzes wurden, wie erwähnt, den einzelnen Ländern überlassen, sodaß die Regelung im Reich ganz verschieden ist. Dies drückt sich schon in der Namensgebung aus. Während Preußen der Steuer den Namen Hauszinssteuer gegeben hat, spricht die bayerische Gesetzgebung von Geldentwertungs-Ausgleich und Wohnungsbau-Abgabe. Sachsen führt den Namen Mietzinssteuer, Württemberg Gebäudeentschuldungssteuer ein. Mannigfaltig wie die Namen sind auch Erhebung, Durchführung und Verteilung. Die Steuer wird entweder als Zuschlag zur Grundvermögenssteuer (Preußen) oder als Prozentsatz von der Friedensmiete (Sachsen) erhoben. Die Höhe der Besteuerung ist in den Ländern verschieden und schwankt zwischen 20 und 51 % der Friedensmiete. Weitere Unterschiede bestehen hinsichtlich der Verwendung des Aufkommens für den Wohnungsneubau und den allgemeinen Finanzbedarf. Die nachfolgende Tabelle soll dies veranschaulichen.[18]

Land	Steuerhöhe	Wohnungs-Bau-Anteil	Finanzbedarf
Preußen	48	$26^2/_3$	$21^1/_3$
Bayern	50	20/21	30/29
Sachsen	51	30	21
Württemberg	$39^3/_4$	$19^1/_2$	$20^1/_4$
Baden	36	$18^1/_4$	$17^3/_4$
Hessen	$47^1/_4$	15	$32^1/_4$
Hamburg	47	27	20
Bremen	20	20	—

[17]) Gesetz über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken, R. G. Bl. S. 251 § 1 Absatz 1.

[18]) „Wirtschaftskurve" der Frankfurter Zeitung Heft 3 1930 S. 292

Anmerkung zur Tabelle: In Preußen war an sich die Hälfte des Aufkommens für den Finanzbedarf und die andere Hälfte für den Wohnungsbau vorgesehen. Die aus obiger Aufstellung ersichtliche Differenz ergibt sich daraus, daß seit dem 1. Juni 1926 von dem Mehrbetrag des Finanzanteils $^2/_3$ dem Wohnungsbau zugeführt werden. Nur Bremen verwendet das gesamte Steueraufkommen ausschließlich für den Wohnungsbau.

Für die Vergebung der Steuermittel, soweit sie für die Neubautätigkeit Verwendung finden sollen, wurden in den Ländern besondere Richtlinien aufgestellt.[19])

Preußen bestimmte, wie bereits dargestellt wurde, daß etwa die Hälfte des Aufkommens zur Förderung des Wohnungsbaues zu verwenden sei. Von dem Neubauanteil werden $^7/_{10}$ den Gemeinden und Gemeindeverbänden, $^3/_{10}$ einem staatlichen Wohnungsfürsorgefonds zugeführt. Die Mittel werden nach dem Aufkommen verteilt, d. h. den Städten und Gemeinden mit den größten Steuererträgen wurden auch wieder prozentual am meisten Mittel für den Wohnungsbau gegeben. Dieses System hatte den Nachteil, daß die Verteilung, die ohne Rücksicht auf die wirtschaftlichen Bedürfnisse vorgenommen wurde, Härten für Orte mit großem Bedarf aber geringem Aufkommen mit sich brachte. In den neuesten Richtlinien ist dies aber berücksichtigt worden. In Bayern war die Verteilung schon immer mehr zentralisiert. Die aufkommenden Mittel fließen an das Land und werden dann unmittelbar vom Ministerium für soziale Fürsorge (bei Städten mit über 25 000 Einwohnern) oder von der Kreisregierung vergeben. In Württemberg fließen die Mittel an ein öffentlich-rechtliches Institut, die Württembergische Wohnungskreditanstalt, die die Verteilung nach dem Bedarf an die Gemeinden vornimmt.

Die Bedeutung, die die Hauszinssteuer für die Gesamtfinanzierung des Wohnungsbaues hat, spricht aus der Tatsache, daß seit 1924 bis zum Jahre 1930 von den 16 Milliarden betragenden, im Wohnungsbau investierten Kapital ca. 5 Milliarden aus Hauszinssteuermitteln stammen, und zwar:[20])

---

[19]) abgedruckt bei Lehmann a. a. O. S. 176 ff.

[20]) Zusammengestellt aus Mitteilungen des Instituts für Konjunkturforschung.

	in Mill. Mark
1924 :	270
1925 :	560
1926 :	720
1927 :	850
1928 :	850
1929 :	850
1930 :	850/900
	4950

Es wurden in den Jahren nach der Inflation etwa 60—70 % der neuerstellten Wohnungen mit Hilfe von Hauszinssteuermitteln erbaut. Für Preußen gibt die folgende Tabelle hierüber ein anschauliches Bild. [21])

Baujahr v. 1. X. b. 30. 9.	Total	mit Mitteln der Hauszinssteuer		mit anderen öffentlichen Mitteln		ohne diese	
		RM.	%	RM.	%	RM.	%
1924:	55 276	13.515	24,3	18.260	33	23.501	42,7
1925:	93 263	59.035	63,3	13.476	14,4	20.752	22,3
1926:	117 300	86.018	73,3	12.872	11	18.410	15,7
1927:	164 779	121.019	73,4	19.228	11,7	24.523	14,9
1928:	186 771	135.438	72,5	21.947	11,8	29.386	15,7

Nach den Ausführungen des preußischen Wohlfahrtsministers Hirtsiefer im Hauptausschuß des preußischen Landtages am 16. Januar 1931 betrug der Zugang an Neuwohnungen im Jahre 1930: 193 000. Von diesen wurden 138 000 mit Hauszinssteuerhypotheken, 18 000 mit anderen öffentlichen Mitteln und 37 000 ohne solche fertiggestellt.

Es ist von vielen Seiten Stellung zu der Beteiligung der öffentlichen Hand an der Neubaufinanzierung genommen worden und viele private Wirtschaftler verlangen eine Einschränkung dieser Mittel zugunsten des privaten Kapitals. Solange jedoch die Mieten gesetzlich gebunden sind und die Rentabilität der Neubauten nicht unbedingt gewährleistet ist, wird der Kapitalmarkt den Bedarf an langfristigem Leihgeld zu befriedigen sich nicht bereit finden. Solange aber der private Kapitalmarkt nicht Baugelder in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen will und kann, wird die Beteiligung des Staates an der Neubaufinanzierung unerläßlich sein.[22])

[21]) nach Hirtsiefer a. a. O. S. 150.
[22]) Frankfurter Zeitung vom 17. 1. 1931.

bb. Oeffentliche Anleihen.

Zur weiteren Streckung der öffentlichen Mittel werden von den Ländern und Gemeinden des öfteren Anleihen aufgenommen, aus denen Mittel dem Wohnungsbau zugeführt werden.

Für die Körperschaften bedeuten diese Anleihen eine starke Belastung; sie können diese in den meisten Fällen nur zu den Zinssätzen des offenen Kapitalmarktes hereinnehmen, müssen aber, sollen diese Gelder ihren Zweck erfüllen, diese zu verbilligten Sätzen an die Bauenden ausleihen. Das bedeutet für die Kommunen eine weitere Belastung ihrer an sich schon angespannten Finanzlage, sodaß sich in den letzten Jahren eine immer größere Zurückhaltung in der Anleiheaufnahme bemerkbar gemacht hat. Auf dem deutschen Städtetag im Jahre 1929 wurde äußerste Beschränkung empfohlen, und der Wohnungsbau hat von dieser Seite zukünftig kaum noch Zuschüsse zu erwarten.

Die Ausgaben für den Wohnungsbau mußten in dem Verwaltungsetat der Kommunen Aufnahme finden, da ja die Sonderetats der Rechnungsführung der Wirtschaftsbetriebe dienen. Wir haben bei der Anfertigung der Arbeit vergeblich nach Zahlen über die Beteiligung der Kommunen durch Anleihen in der Wohnungsbaufinanzierung gesucht. Weder das statistische Jahrbuch noch das Kommunale Handbuch gab Aufschluß über diesen Etatposten.

cc. Zwischenkredite.

Es liegt in der Art der Aufbringung der öffentlichen Mittel aus Steuern und Anleihen, daß diese nicht gleichmäßig und zu der Zeit zur Verfügung stehen, in der sie für den Neubau benötigt werden. Andererseits wird aber die Hergabe privater Kapitalien erst dann erfolgen, wenn der Bau soweit fortgeschritten ist, daß die Beleihung kein Risiko mehr in sich trägt. Um die Ausführung des Baues zu ermöglichen und dessen Fortsetzung nicht zu verzögern, ist es notwendig, daß dem Bauherrn bis zur endgültigen Begleichung Mittel zur Verfügung gestellt werden. Diese sogenannten Zwischenkredite können zu Zeiten flüssigen Geldmarktes auch durch private Institute gegen genügende Sicherheiten beschafft werden. Schwieriger ist dies bei versteiftem Geldmarkt. Um diese Schwierigkeiten zu überwinden, hat das Reich des öfteren eingegriffen und solche Baugelder, wie sie auch genannt werden, zur Verfügung gestellt.

Die erste derartige Zwischenkreditaktion wurde durch Gesetz vom 26. März 1926 eingeleitet. Darnach wurde die Reichsregierung ermächtigt, dem Kleinwohnungsbau durch Reichsmittel

200 Mill. Reichsmark in bar zur Verfügung zu stellen. Das Geld wurde über die Länder an die Gemeinden gegeben, wobei die Dauer der Beleihung höchstens ein Jahr betragen sollte. Es lag aber die Gefahr nahe, daß solche Kredite, besonders wenn sie wie diese zu einem verbilligten Zinssatze ausgeliehen wurden, „einfrieren". Tatsächlich flossen die Gelder nicht zurück, sodaß sich das Reich gezwungen sah, die Laufzeit zunächst auf zwei Jahre zu verlängern. Bis zu Beginn des Jahres 1930 waren dann erst 120 Millionen zurückgezahlt, sodaß im April des gleichen Jahres der Reichsarbeitsminister im Einverständnis mit dem Finanzminister eine Stundung um ein weiteres Jahr für die restlichen Gelder aussprach.

Die Erfahrungen, die das Reich mit dieser Zwischenkreditfinanzierung gemacht hatte, ließen eine Wiederholung in der gleichen Form nicht ratsam erscheinen.

Die folgenden Bankkreditgesetze der Jahre 1928/29 unterscheiden sich deshalb wesentlich von dem vorhergegangnen. Vor allem stellt das Reich keine baren Mittel mehr zur Verfügung, sondern es übernimmt nur noch die Bürgschaft von Zwischenkrediten; das Kapital ist von privaten und öffentlich-rechtlichen Instituten aufzubringen und bei der Deutschen Bau- und Bodenbank zentralisiert. Diese Bürgschaft des Reiches betrug nach dem Gesetz des Jahres 1928 250 Mill. RM.

Die Deutsche Bau- und Bodenbank als Sammelstelle und Vermittlerin gibt das benötigte Zwischenkreditkapital nicht nur an die Gemeinden, sondern im Gegensatz zu der früheren Verteilung auch an die Bauherren direkt. Die Laufzeit beträgt nunmehr nur noch 6 Monate, die Zinssätze sind denen des offenen Geldmarktes angepaßt, und die Vorschriften hinsichtlich der zu stellenden Sicherheiten sind derartig verschärft, daß „eine zwingende Notwendigkeit, dieses Geld zu nehmen, nicht besteht."[23])

Neben der Schuldanerkennung durch Wechselbegebung werden folgende Sicherheiten gefordert:

1) Abtretung des Anspruches auf Auszahlung der bevorschußten Hypothekenvaluta.
2) a. Die Bestellung einer dinglichen Sicherheit, oder
   b. die Beibringung der Bürgschaft einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft.

In vielen Fällen wird der Bauherr das benötigte Kapital zur Vorfinanzierung von den privaten Instituten zu diesen Bedingungen auch direkt erhalten können. In der Tat wurden die vom Gesetz vorgesehenen Möglichkeiten nie in ihrer ganzen Höhe ausgeschöpft. Die Inanspruchnahme der Deutschen Bau- und

Bodenbank für die Zwischenkreditfinanzierung zeigt die Aufstellung für die Jahre 1929 und 1930 [24]) in Mill. R.-Mark:

1929:

I	II	III	IV	V	VI	VII
117,7	119,4	126,9	126	134,5	145,1	163,9

1929:

VIII	IX	X	XI	XII
173,7	170,7	178	179,2	163,5

1930:

I	II	III	IV	V	VI	VII
172,7	175,5	171,5	158	151,4	139,6	139,8

1930:

VIII	IX	X	XI	XII
163,1	157,8	161,3	157,8	166,2

Neben der Deutschen Bau- und Bodenbank ist für die Gewährung von Zwischenkrediten die Preußische Landespfandbriefanstalt das wichtigste Institut. Die Anstalt finanziert vor allem ihre eigenen späteren hypothekarischen Beleihungen durch Zwischenkredite, deren Höhe nach Prüfung der Unterlagen dem voraussichtlichen Betrag der späteren Hypothek entsprechend festgesetzt wird. Es wurde bestimmt, daß die Zwischenkredite in der Regel durch Bestellung einer erststelligen Darlehens- oder Sicherheitshypothek bezw. einer Grundschuld auf die für die Beleihung bestimmten Grundstücke zu Gunsten der preußischen Landespfandbriefanstalt zu erfolgen hat, oder auch durch selbstschuldnerische Bürgschaft eines Gemeindeverbandes. Dem Darlehnsnehmer wird die Verpflichtung auferlegt, die Zwischenkredite spätestens bei Fertigstellung der Baulichkeiten in ein endgültiges hypothekarisches Darlehen auf der Grundlage von Pfandbriefen der Landespfandbriefanstalt umzuwandeln. Der Kredit steht dem Bauenden zunächst 6 Monate vom Tage der Auszahlung der ersten Rate an zur Verfügung, er kann nötigenfalls unter Neufestsetzung der Bedingungen verlängert werden. [25])

---

[23]) Mitteilungen der Handwerkskammer zu Münster, Nr. 19 v. 12. 5. 1929.
[24]) Bericht der Deutschen Bau- und Bodenbank A. G. Halbjahresheft 1930, S. 31.
[25]) Zeitschrift für Wohnungswesen, Heft 19 vom 10. 10. 1927, S. 269.

Für die Jahre 1928 bis 1930 von der Anstalt ausgegebene Zwischenkredite: [26])

Jahr	Laufende bezw. gezahlte Zwischenkredite	Bestand am Jahresende
1928	77.002.839,16	34.722.140,07
1929	73.105.800,07	41.933.398,10
1930	75.738.084,20	10.908.983,89

B. Das Auslandskapital.

Im Hinblick auf die ungünstige Verfassung des deutschen Kapitalmarktes lag der Gedanke nahe, ausländisches Kapital dem deutschen Wohnungsbau dienstbar zu machen. Tatsächlich hat im Laufe der letzten Jahre ausländisches Geld zur Finanzierung des Wohnungsneubaues in beschränktem Maße Verwendung gefunden. Wenn diese Mittel im Verhältnis zum Gesamtbedarf aber nur sehr gering waren, so liegt dies am gewissen sachlichen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten, die der Hereinnahme von Auslandskapital für diesen Zweck im Wege stehen. Mit Rücksicht auf die Erhaltung der deutschen Währung wurde nämlich kurz nach der Stabilisierung angeordnet, daß nur solche Auslandskredite aufgenommen werden dürfen, die produktive Verwendung finden. Es wurde ein Überwachungsorgan, die Beratungsstelle für Auslandskredite, errichtet, und diese Stelle betont in ihrer Denkschrift vom Jahre 1926 ausdrücklich, daß sie Kredite für den Wohnungsbau n i c h t im Sinne ihrer Richtlinien liegend anerkennen könne.

Von vielen Seiten ist diese Stellungnahme angegriffen worden, und die Frage der Produktivität des Wohnungsbaues ist immer wieder in der Öffentlichkeit diskutiert worden, mit dem Erfolg, daß die Beratungsstelle insofern von ihrem starren Grundsatz abgewichen ist, als sie die Hereinnahme von Auslandskapital gestattet hat, wenn es sich um den Bau von Arbeiterwohnungen für industrielle Werke handelte.

Selbst bei den Behörden hatte sich keine einheitliche Auffassung dieses Problems durchsetzen können, während Arbeits- und Wirtschaftsminister sich für die Hereinnahme der Auslandsanleihen für den Wohnungbau einsetzten, lehnte das Finanzministerium diese Art von Krediten als unproduktiv ab.

Für das Jahr 1927 wurden lediglich etwa 100 Millionen, für 1928 etwa 105 Millionen für diesen Zweck zur Hereinnahme

[26]) Jahresbericht der Anstalt für die Jahre 1928—1930.

zugelassen, bei einem jährlichen Bedarf von 2 Milliarden eine recht bescheidene Summe. Aber selbst die Unterbringung dieser relativ geringen Summe war nicht leicht, und so konnte die im Jahre 1927 [27]) zugelassene Anleihe erst zu Anfang des Jahres 1928 in allen Teilen untergebracht werden, wobei Holland sich besonders aufnahmefähig erwiesen hatte.

Begründet wurde die Hereinnahme von Auslandskapital durch die Tatsache, daß der inländische Kapitalmarkt nicht in der Lage wäre, genügend Mittel zur Verfügung zu stellen, sodaß die Durchführung des Bauprogramms von 1927 in Frage gestellt war. In der Begründung heißt es wörtlich: „Da aus der Nichtfortsetzung begonnener Bauten und aus der Nichtausführung eingeleiteter Bauvorhaben Schwierigkeiten entstehen können, die sich auf die Gesamtwirtschaft auswirken würden, meint die Beratungsstelle, in begrenztem Umfang die Befreiung vom Steuerabzug vom Kapitalertrag für Auslandsanleihen, deren Erlös dem Wohnungsbau zugeführt werden soll, gutheißen zu sollen. Der Höchstbetrag, den sie als erträglich ansieht, wird nach dem Vorschlag des Reichsarbeitsministeriums auf 280 Mill. RM. begrenzt, davon wird die steuerliche Begünstigung zunächst nur für einen Betrag von 100 Mill. RM. in Vorschlag gebracht". Es wurde verlangt, daß genau kontrolliert wurde, daß das hereingenommene Auslandskapital auch tatsächlich dem Wohnungbau zugeführt wurde.

Wie bereits erwähnt, wurde am 23. März 1928 ein weiterer Betrag von 105 Mill. RM. zur Hereinnahme gutgeheißen. Für 1929 wurde für den Wohnungsbau keine Auslandsanleihe mehr bewilligt, da sich gezeigt hatte, daß der ausländische Markt für die deutsche Emission sich nicht aufnahmefähig erwies. Tatsächlich waren bis zum 1. April 1930 erst 113 Mill. RM. untergebracht. [28])

Ihren Grund findet diese Erscheinung in der Tatsache, daß das im Ausland für Deutschland zur Verfügung stehende Kapital begrenzt ist, was sich auch in den letzten Jahren immer wieder unangenehm fühlbar gemacht hat. Neben dieser rein wirtschaftlichen finden sich dann noch eine Reihe technischer Schwierigkeiten, die durch folgende Tatsachen gekennzeichnet sind:

1) das Ausland verlangt unbedingte Valutagarantie, die deutsche Gesetzgebung gestattet aber nur in einzelnen Fällen die Ausgabe reiner Valutapapiere;

---

[27]) Frankfurter Zeitung vom 31. 3. 1928.
[28]) Verhandlungen und Berichte des Enquete-Ausschusses, III.

2) das Ausland verlangt Spezialpfänder; der Stellung solcher Pfänder läuft aber der Aufbau und die Deckungsvorschriften der deutschen Hypothekenbanken zuwider;

3) das Ausland verlangt Befreiung von der Kapitalertragssteuer, die sich ertragsmindernd auswirkt. Die Befreiung muß ausdrücklich von der Regierung gewährt werden, wie es bei der Anleihe der Jahre 1927 und 1928 geschehen ist.

Die Schwierigkeiten, die besonders den privaten Hypothekenbanken die Aufnahme von Auslandskrediten erschweren, können von den öffentlich-rechtlichen Instituten durch Einschiebung geeigneter Anstalten überwunden werden. So gelang es der Deutschen Bau- und Bodenbank A.G. im Rahmen der zugelassenen RM. 100 Mill. eine Amerika-Anleihe in Höhe von $5^1/_4$ Mill. Dollar aufzunehmen. Die Verzinsung der Anleihe betrug $4^1/_2$% bei einer zwanzigjährigen Laufzeit. Es wurde bestimmt, daß vom Erlös der Anleihe der Preußischen Landespfandbriefanstalt in Berlin 12 Mill. RM. und der deutschen Wohnstätten-Hypothekenbank A.G. in Berlin 10 Mill. RM. zugeführt werden sollten. Diese beiden Anstalten überließen der Deutschen Bau- und Bodenbank A.G. entsprechende Beträge von Pfandbriefen, denen ihrerseits wieder Befreiung von der Kapitalertragssteuer zugestanden wurde. So wurden der Preußischen Landespfandbriefanstalt 12 Mill. RM. und der deutschen Wohnstättenhypothekenbank A.G. 10 Mill. RM. zugeführt.

Die Verteilung der im Rahmen der zugelassenen Auslandsanleihen einkommenden Mittel wurde vom Reichsrat so durchgeführt, daß möglichst alle Landesteile Berücksichtigung fänden. Bei der Anleihe vom Jahre 1928 wurde die Verteilung an folgende private und öffentlich-rechtliche Institute vorgenommen:

Landesbankenzentrale	20,3	Mill.	RM.
Preußische Zentralstadtschaft	12	„	„
Preußische Landespfandbriefanstalt	17	„	„
Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank A.G.	6	„	„
Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken	8,5	„	„
Preußische Zentral-Boden-Kredit-A.G.	5,5	„	„
Preußische Pfandbriefbank	5,0	„	„
Frankfurter Hypothekenbank	4,0	„	„
Rheinisch-Westfälische Bodenkreditbank	4,0	„	„

Bayerische Hypotheken- und Wechselbank Bayerische Vereinsbank und Bayerische Handelsbank	9,5	„ „
Württemberg. Wohnungskreditanstalt	4,5	„ „
Rheinische Hypothekenbank	4,75	„ „
Hamburger Baukasse A.G.	4,0	„ „[29])

Die Finanzierungsgesellschaften des industriellen Wohnungsbaues können sich wesentlich leichter Mittel von den ausländischen Kapitalmärkten verschaffen. Einmal war, wie bereits erwähnt, die Beratungsstelle eher geneigt, Geld für diesen Zweig des Wohnungsneubaues hereinzulassen, andererseits ist die Frage der Sicherheit von diesen Gesellschaften besser zu lösen. Beispielsweise wurde von der Ruhr-Wohnungsbau A.G. eine Anleihe von 4,6 Millionen Dollar aufgenommen. Die Sicherung der Obligationen erfolgte außer durch Hypotheken von 19,33 Mill. RM. auf die neu zu erbauenden Wohnhäuser durch weitere Hypotheken von 4,5 Mill. RM. auf andere Grundstücke, die an den deutschen Treuhänder überschrieben wurden. Außerdem wurden die Mieten an den amerikanischen Treuhänder (Intern. Acc. Trust Co.) zediert. Bis zum Eingang der Anleihegelder wurde vom preußischen Wohlfahrtsminister ein Zwischenkredit in Höhe [30]) von 8 Millionen RM. aus Hauszinssteuermitteln zur Verfügung gestellt.

Erwähnt seien ferner noch die Auslandsanleihen, welche die Kommunen aufgenommen haben. Auch von diesem Kapital wurde ein Teil für den Wohnungsbau abgezweigt. Die Höhe dieser Anleihen werden auf 600—700 Mill. RM. geschätzt; wieviel davon dem Wohnungsbau zugeflossen ist, läßt sich zahlenmäßig nicht erfassen, Hirtsiefer schätzt den Anteil auf unter 28 %. [31])

2. Die Geldvermittler.

a. Öffentlich-rechtliche Pfandbriefanstalten.

Die privaten Hypothekenbanken, die um die Mitte des vorigen Jahrhunderts gegründet wurden, verdanken ihre Entstehung und ihr rasches Emporblühen dem großen Bedarf an langfristigen Realkrediten. Als private Gründungen wurden diese nach dem Grundsatz der Gewinnerzielung aufgebaut und verwaltet, d. h. es wurden nur solche Geschäfte getätigt, die eine genügend große Rente abwarfen. Damit war aber der Kreis der Geschäftstätigkeit

[29]) Frankfurter Zeitung vom 24. 6. 1928.
[30]) Frankfurter Zeitung vom 5. 5. 1929.
[31]) Hirtsiefer a. a. O. S. 435.

dieser Institute beschränkt, es kamen nur die Beleihungen größerer Objekte, die über 10—12.000 RM. lagen ,in Frage. Darunter liegende wurden vernachlässigt, wenn nicht vollkommen abgelehnt. Infolgedessen konnten die privaten Hypothekenbanken den gesamten an den Realkreditmarkt gestellten Anforderungen nicht gerecht werden. Besonders für den Kleinwohnungsbau machte sich diese Lage der Verhältnisse unangenehm bemerkbar, dringendste Kreditbedürfnisse mußten unbefriedigt bleiben. Um diesem Notstand abzuhelfen, griffen Stadt und Kommunen ein und mit ihrer Unterstützung wurden Institute des öffentlichen Rechts mit gemeinnützigem Charakter ins Leben gerufen. Die Stadtschaften, die Preußische Landespfandbriefanstalt, die Württembergische Wohnungskreditanstalt und einige andere wurden auf diese Weise gegründet. Die Mittel zur Wohnungsbaufinanzierung beschaffen sich diese Institute hauptsächlich durch Ausgabe von Pfandbriefen.

aa. Die Stadtschaften.

Schon seit der Gründung der Landschaften war der Gedanke lebendig geworden, durch Zusammenschluß des städtischen Grundbesitzes dessen Kreditnot zu bekämpfen. Aber erst mit dem Eindringen des genossenschaftlichen Gedankens seit Schultze-Delitzsch wurde in Hausbesitzerkreisen der Plan wieder aufgegriffen, durch Gründung von Pfandbriefbanken auf genossenschaftlicher Grundlage den notwendigen Realkredit, besonders zweite Hypotheken, zu beschaffen. Allerdings waren diese Versuche, solange sie der privaten Initiative allein überlassen blieben, nicht erfolgreich. Erst als zu der genossenschaftlichen Haftung in irgend einer Weise die öffentlich-rechtliche Garantie trat, konnten sich solche Institute entfalten und entwickeln.

Als erstes wurde im Jahre 1868 das Berliner Pfandbriefamt unter Mitwirkung der Kommune gegründet. Aber die Entwicklung ging nur langsam weiter, und es dauerte Jahrzehnte, bis diese Gründung Nachfolger fand. Erst im Jahre 1910 wurde dann in Posen die „Deutsche Pfandbriefanstalt“ unter Führung des preußischen Staates gegründet.

In Brandenburg waren die Hausbesitzer seit 1896 in einem Provinzialverband zusammengeschlossen. 1912 erfolgte dann die Errichtung des „Brandenburgischen Pfandbriefamtes für Hausgrundstücke“. Gerade diese Gründung ist für die kurze Zeit später ins Leben gerufenen Stadtschaften als Vorbild bedeutsam gewesen. Ein Jahr später folgte dann die Errichtung eines ähnlichen Institutes in Schöneberg und eines weiteren in Charlottenburg im Jahre 1915.

Kräftige Beförderung erhielt diese Bewegung aber erst seit der Zeit, da der Staat selbst ihr seine Aufmerksamkeit zugewendet hatte. Dies geschah im Juni 1918 durch Verabschiedung des Stadtschaftsgesetzes. Nunmehr wurden öffentliche Mittel zur Errichtung städtischer Pfandbriefämter bereitgestellt, sodaß sich leistungsfähige Institute entwickeln konnten. Tatsächlich sezte eine schnelle Entwicklung ein, wie die rasch aufeinanderfolgenden Gründungen erkennen lassen. Neben dem bereits erwähnten brandenburgischen Pfandbriefamt, das seit 1918 den Namen „Stadtschaft der Provinz Brandenburg" führte, wurden folgende Stadtschaften errichtet:

Jahr	
1919	Hannover
1919	Ostpreußen
1920	Pommern
1925	Grenzmark — Posen — Westpreußen
1926	Sachsen
1926	Oberschlesien
1927	Niederschlesien
1930	Schleswig-Holstein.

Die wirtschaftliche Bedeutung dieser Gründungen zeigt der von Jahr zu Jahr steigende Pfandbriefumlauf. Die nachfolgende Aufstellung macht dies deutlich:

a. Pfandbriefumlauf der Einzelstadtschaften am Ende des betreffenden Jahres.

b. Pfandbriefumlauf der Einzelstadtschaften im Verhältnis zum Pfandbriefumlauf der Zentralstadtschaft:

		a) GM.	b) %
Brandenburg	1926	31.287.200	38,332
	1927	43.707.800	30,132
	1928	58.808.700	31,891
	1929	66.471.200	31,191
Pommern	1926	14.895.050	18,249
	1927	22.895.650	15,742
	1928	24.391.950	13,227
	1929	26.376.650	12,379
Ostpreußen	1926	27.976.800	34,276
	1927	46.131.200	31,803
	1928	48.273.800	26,178
	1929	52.049.300	24,474

		a) GM.	b) %
Hannover	1925	971.700	0,012
	1926	6.964.500	8,533
	1927	24.221.600	16,700
	1928	36.214.500	19,639
	1929	44.247.100	20,765
Grenzmark	1926	497.800	0,610
Posen	1927	1.421.700	0,980
Westpreußen	1928	2.011.800	1,091
	1929	3.257.300	1,529
Oberschlesien	1927	4.677.900	3,225
	1928	7.927.200	4,299
	1929	10.855.800	5,095
Sachsen	1927	1.111.300	0,766
	1928	4.258.700	2,309
	1929	6.299.400	2,956
Niederschlesien	1927	946.300	0,652
	1928	2.518.400	1,366
	1929	3.525.400	1,654

Das Wort Stadtschaft ist der Landschaft nachgebildet, wie denn beide Arten von Instituten hinsichtlich ihrer Tätigkeit manchen gemeinschaftlichen Zug aufweisen, mit dem Unterschiede, daß die Stadtschaften sich ausschließlich mit der Beleihung städtischer Grundstücke befassen. Sie sind gemeinnützige „öffentliche, zufolge staatlicher Verleihung rechtsfähige Kreditanstalten“[32]), aufgebaut auf genossenschaftlicher Grundlage. Wie bereits erwähnt, beschaffen sie sich die nötigen Mittel durch Emission von Stadtschaftspfandbriefen. Die Ausleihung geschieht auf unkündbare Amortisationshypotheken und zwar vorzugsweise an den Kleinwohnungsbau.

Der verwaltungsmäßige Aufbau der Stadtschaften braucht hier nur kurz erwähnt zu werden. Die Oberaufsicht führt der Staat, vertreten durch den Staatskommissar, die maßgebende Kontrolle geht aber von der Provinz aus. Die Organe der Stadtschaft sind der Vorstand und der Verwaltungsrat. Ersterem liegt die interne Verwaltung und Geschäftsführung ob, letzterer hat Überwachungsfunktionen. Der Vorstand, der sich aus einem oder mehreren Direktoren zusammensetzt, wird vom Provinzialverband auf 12 Jahre gewählt. Er wird vom Verwaltungsrat überwacht, der mindestens einmal jährlich eine Prüfung abhalten muß hinsichtlich Richtigkeit der Jahresbilanz und des Geschäfts-

[32]) Gesetz zur Förderung der Stadtschaften, § 4.

berichtes sowie der satzungsgemäßen Durchführung sämtlicher Geschäfte.

Die wirtschaftliche Bedeutung der Stadtschaften wurde noch erhöht durch den Zusammenschluß sämtlicher Provinz-Institute in der Zentralstadtschaft mit dem Sitz in Berlin. Die Genehmigung zu diesem Zusammenschluß wurde am 23. 1. 1922 vom preußischen Staatsministerium erteilt und dem Institut die Eigenschaft einer juristischen Person verliehen. Die Zentralisierung der Stadtschaften brachte eine Reihe wirtschaftlicher Vorteile mit sich. Es wurde ein einheitlicher Pfandbrief, der der Zentralstadtschaft geschaffen, dadurch wurde die Emissionsbasis erweitert und die Konkurrenz der einzelnen Stadtschaften untereinander ausgeschaltet. Es konnten einheitliche Richtlinien hinsichtlich der Beleihung aufgestellt werden, die Regulierung der Pfandbriefkurse konnte von einer Stelle aus besser überwacht werden. Hinzu kommt noch eine Verbilligung und Kostenersparnis bei der Herstellung und Verwaltung der Pfandbriefe.

Den Hypothekenbestand der Zentralstadtschaft zeigt die folgende Aufstellung:

Ende	1925	GM.	32.263.550.—
„	1926	„	81.621.950.—
„	1927	„	145.053.850.—
„	1928	„	184.405.850.—
„	1929	„	213.082.150.—
30. 4.	1930	„	267.714.450.—

bb. Die Preußische Landespfandbriefanstalt.

Diese Anstalt wurde im Jahre 1922 in einer Zeit ärgster Realkreditnot auf Grund des Gesetzes vom 22. 5. 1922 als Körperschaft des öffentlichen Rechts ins Leben gerufen. Ein gewisser Unterschied zu den Stadtschaften besteht darin, daß die Kreditwürdigkeit der Anstalt nicht auf einer staatlichen Garantie beruht, sondern auf dem Eigenkapital des Institutes, das allerdings zum allergrößten Teile vom preußischen Staate zur Verfügung gestellt wurde. Das Grundkapital besteht zur Zeit aus RM. 28.479.000.—, davon RM. 1.370.000, die von 24 Kreisen, 30 Städten, 15 Wohnungsfürsorgeanstalten, der Deutschen Reichsbahn und der Bau- und Bodenbank A.G. aufgebracht wurden.

Aufgabe der Anstalt ist die Unterstützung der Wohnungsbaupolitik des Staates durch Kreditgewährung zum Bau von Klein- und Mittelwohnungen und Hergabe von Mitteln an gemeinnützige Wohnungsgesellschaften. Die Anstalt arbeitet deshalb in engster Verbindung mit den provinziellen Wohnungsfürsorgege-

sellschaften. Da die preußische Landespfandbriefanstalt ihre Tätigkeit nur auf die preußischen Gebietsteile erstreckt, wurde vom Reiche ein ähnliches Institut, die Deutsche Wohnstätten-A.G. errichtet, die gemäß ihrer Finanzierung aus Mitteln des Reiches ihren Wirkungskreis außerhalb der preußischen Provinzen findet.

Obgleich die Preußische Landespfandbriefanstalt ebenso wie die Stadtschaften ihre Mittel durch Pfandbriefausgabe beschafft, gibt sie Darlehen, und auch hierin unterscheidet sie sich von den Stadtschaften, grundsätzlich nur in b a r. Die von ihr durch Eintragung an erster Stelle gesicherten Hypotheken sind Amortisationshypotheken, die mit 1 % zu tilgen sind.

Neben der Dauerfinanzierung hat die Anstalt aber noch Bedeutung für die Gewährung von Zwischenkrediten. Die Mittel hierzu erhält sie teils durch das Reich zur Verfügung gestellt, teils bedient sie sich eigener Kapitalien.[33]) Außerdem gewährt das Institut an Gemeinden und Gemeindeverbände Darlehen, die der Wohnungsbaufinanzierung dienen. Es wurden für diesen Zweck zur Verfügung gestellt:

Jahr	Zahl der Darlehen	Betrag RM.	Erstellte Wohnungen
1928	225	19.262.750.—	6 500 [34])
1929	270	26.483.350.—	7 989 [35])
1930	338	31.903.850.—	10 108 [36])

Der Pfandbriefumlauf einschließlich Kommunalobligationen betrug am Ende des Jahres:

1924	6.611.463,91 RM.
1925	7.791.120,04
1926	31.248.593,84
1927	56.380.121,70
1928	132.483.521,65
1929	181.189.744,30
1930	289.739.652,31

Ende 1929 betrug die durchschnittliche Höhe einer Beleihung 10.212,— RM. bei einer Zugrundelegung von Darlehen bis zu 10.000,— RM. ergibt sich eine durchschnittliche Höhe von 6.382,— RM. Die Mittel werden entweder an die Gemeinden

[33]) siehe a. Abschnitt Zwischenkredite.
[34]) Jahresbericht der genannten Anstalt 1928, Seite 19.
[35]) ebenda.
[36]) ebenda 1930, S. 30.

oder an gemeinnützige Baugesellschaften, aber auch an private Bauherren gegeben. Bei der Verteilung der Mittel werden besonders die Industriebezirke, namentlich das Ruhrgebiet, das Mitteldeutsche Industrierevier zwischen Halle und Merseburg berücksichtigt.

Der Abschluß der Hypotheken geschieht in der Regel zu freibleibenden Kursen. Das Risiko aus der Kursbewegung der Pfandbriefe trägt also der Bauherr.

Die Weiterentwicklung der Anstalt [37]) hängt ebenso wie die aller anderen Bankanstalten von der ferneren Gestaltung des Kapitalmarktes ab.

cc. Das Westfälische Pfandbriefamt für Hausgrundstücke in Münster.

Auch dieses Institut zeigt gewisse Verwandtschaft mit den Stadtschaften und es hat die gleichen Aufgaben wie diese Institute in den östlichen Provinzen. Allerdings ist es der Zentralstadtschaft nicht angeschlossen und basiert auch nicht auf genossenschaftlicher Grundlage. Die Anstalt ergänzt die Landesbank der Provinz Westfalen, die auch das ursprüngliche Stammkapital von 3 Millionen zur Verfügung gestellt hat. Die Mittelbeschaffung geschieht auch hier durch Ausgabe von Pfandbriefen, für welche die Provinz Westfalen die Haftung übernimmt.

Es wurden durch dieses Institut dem Wohnungbau dienstbar gemacht:

Bis Ende 1926	8.065.050,— RM.
1927	15.503.182,50
1928	25.165.843,—
1929	24.799.742,92

dd. Die Württembergische Wohnungskreditanstalt. [38])

Diese Anstalt nimmt unter den öffentlich-rechtlichen Instituten insofern eine Sonderstellung ein, als sie neben anderen gemeinnützigen Aufgaben hauptsächlich Verwalterin des Aufkommens aus der Hauszinssteuer (in Württemberg Gebäudeentschuldungssteuer genannt) ist. Sie wurde geschaffen durch das Woh-

---

[37]) Verhandlungen und Berichte des Enquete-Ausschusses, III. Wohnungsbau, S. 287/9; und siehe auch S. 687/9.

[38]) s. a. Aichele: „Wohnungsbau und Geldbeschaffung in Württemberg" 1929.

nungsbürgschaftsgesetz vom 30. Mai 1919 und ist als rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechtes zu gemeinnützigen Zwecken gegründet worden. Für die von der Anstalt eingegangenen Verpflichtungen haftet der Staat Württemberg. Ihre Mittel erhält sie aus dem vom Staatshaushalt zur Verfügung gestellten Erträgen der Hauszinssteuer, durch Aufnahme von Krediten und in letzter Zeit durch Ausgabe von Pfandbriefen. Da die Anstalt die Tätigkeit der anderen Kreditinstitute nur ergänzen soll, gewährt sie Baudarlehen vor allem auf zweite Hypotheken, die an bereitester Stelle einzutragen sind.

Welche überragende Bedeutung dieser Anstalt innerhalb ihres Wirkungsbereiches zukommt, erkennt man aus der Tatsache, welch großer Prozentsatz der Gesamtneubauten mit Hilfe der Kreditanstalt erstellt werden.

Die Aufstellung soll dieses veranschaulichen:

Jahr	Reiner Zugang an Wohnugen	Von der Wttbg. Kreditanstalt beliehene Wohnungen	in % d. Reinzugang
1924	5 740	4 736	82,50
1925	9 838	6 439	65,45
1926	10 895	8 955	82,20
1927	13 442	9 814	73,00
1928	12 470	7 248	58,10
1929	12 767	8 086	63,35
Insgesamt	65 152	45 278	

Insgesamt wurden dem Wohnungsneubau jährlich zur Verfügung gestellt:

1924	13.328.800,— RM.
1925	22.308.430,—
1926	38.563.750,—
1927	37.500.000,—
1928	22.557.000,—
1929	25.867.600,—

Da sich die Mittel, welche die Anstalt zur Verfügung stellt, teils aus Steuern, teils aus Anleihen zusammensetzen, muß der Zinsfuß für ausgeliehene Hypotheken naturgemäß ein höherer sein, als der der preußischen Hauszinssteuerhypotheken, deren Aufkommen lediglich aus Steuermitteln besteht. Die Verzinsung des durch die „Württembergische Wohnungskredit-Anstalt" ver-

[39]) Nach Angaben des staatlichen Landesamtes Württemberg.

mittelten Baugeldes geschieht im allgemeinen mit 5 %; ist der Darlehnsnehmer eine Baugenossenschaft 4 %, bei Kriegsbeschädigten 3 %.

Das gemischte württembergische System hat sich gut bewährt; das beleuchtet schon die Tatsache, daß das Bauprogramm für 1930 lange vor allen anderen Ländern sichergestellt war.

ee. Zusammenfassung unter Berücksichtigung sonstiger öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten.

Es gibt in Deutschland 95 Kreditanstalten des öffentlichen Rechts.[40]) Da hiervon sich 6 Institute nur mit der Abwicklung ihrer Aufwertungsverpflichtungen beschäftigen, verbleiben 89, die sich im Neugeschäft betätigen. Von diesen 89 öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten geben 49 Pfandbriefe oder sonstige Schuldverschreibungen aus. Die Tätigkeit der Anstalten bezüglich der Kreditgewährung ist nicht einheitlich. Es vermitteln:

15 Anstalten kurzfristige Kredite,
40 „ nur Realkredite,
9 „ nur Kommunalkredite,
25 „ betätigen sich auf allen drei Gebieten.

Für die Finanzierung des Wohnungsbaues sind bedeutsam:
die Staats- und Landesbanken,
die Kommunalbanken,
die Preußische Landespfandbriefanstalt,
die Württembergische Wohnungskreditanstalt,
die Stadtschaften.

Die zuerst genannten Institute gewähren in der Regel Bardarlehen, die Stadtschaften ausschließlich Pfandbriefdarlehen.

Als Gründung des öffentlichen Rechts ist allen Instituten die Gemeinnützigkeit eigentümlich. Ihre Arbeitsweise soll also nicht gewinnstrebend sein, sondern sie sollen im Gegenteil dort, wo die privaten Erwerbsinstitute versagen, im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse helfend einspringen. Dafür genießen sie gewisse steuerliche Vorrechte.

Während Württemberg und Preußen eigene Realkreditinstitute geschaffen haben, haben die anderen Länder ihre Staatsbanken diesen Zwecken dienstbar gemacht. In Braunschweig, Hessen, Oldenburg und Lippe vermitteln diese Staatsbanken den langfristigen Kredit durch Gewährung von hypothekarisch gesicherten Darlehen.

---

[40]) Geschäftsbericht des Verbandes deutscher öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten vom 1. 7. 1929—30. 6. 1930.

In diesem Zusammenhang muß noch ein Institut besprochen werden, das zwar in der Form der Aktiengesellschaft gegründet, nicht eigentlich zu den öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten gehört. Es ist dies die Deutsche Bau- und Bodenbank A.G., die, wenn auch keine Anstalt des öffentlichen Rechtes, hier doch nach den gleichen Grundsätzen arbeitet wie diese Anstalten. § 2 der Satzung bestimmt die Gemeinnützigkeit; die Dividende ist begrenzt und im Falle der Liquidation muß das Vermögen, welches das Aktienkapital übersteigt, im Interesse des Kleinwohnungsbaues angelegt werden (und zur Verfügung gestellt werden). Maßgebend für den Charakter dieses Instituts ist die Tatsache, daß das Reich die Aktienmajorität besitzt.

Diese wurde unter der Firma „Deutsche Wohnstättenbank A.G." am 20. Juli 1923 errichtet. Das Aktienkapital war auf 100 Mill. RM. festgesetzt, wovon der Reichsverband der preußischen Wohnungsfürsorgegesellschaften e. V. 80 Million Papiermark, die Preußische Landespfandbriefanstalt 20 Mill. RM. übernommen haben. Bei der Umstellung auf Goldmark wurde das Aktienkapital auf 400.000,— GM. festgesetzt, bei einer gleichzeitigen Kapitalerhöhung um 900.000,— GM. auf 1.300.000,— GM. Inzwischen haben weitere Kapitalerhöhungen stattgefunden und seit Mai 1928 beträgt das Aktienkapital 24.400.000-— RM.

Der Deutschen Bau- und Bodenbank A.G. wird die Verwaltung von öffentlichen und privaten Mitteln aus dem Reich, von der Reichsbahn und der Reichspost anvertraut. Sie ist neben der Preußischen Landespfandbriefanstalt die Hauptgeberin von Zwischenkrediten. (Siehe dort).

Als Tochtergesellschaft der Deutschen Bau- und Bodenbank A.G. wurde im Jahre 1924 die Deutsche Wohnstätten-Hypothekenbank A.G. gegründet, die sich mit erststelligen Beleihungen von Neubauwohnungen in den außerpreußischen Ländern befaßt. Das Aktienkapital dieser Bank beträgt zur Zeit 7 Mill. RM., die sich teils im Besitz des Reiches und einiger Länder befinden. Die Bank begann ihre Geschäftstätigkeit im Juli 1926 und hatte bis Ende Juli 1930 40,5 Mill. RM. Hypothekendarlehen vergeben und außerdem 12 Mill. RM. Reichszwischenkredite vermittelt.

ff. Die Pfandbriefemission.

Eine große Anzahl der in den vorhergehenden Abschnitten besprochenen Kreditinstitute, die privaten Hypothekenbanken und die meisten der öffentlichen Anstalten beschaffen sich ihre Mittel durch Ausgabe von Pfandbriefen. Das Pfandbriefgeschäft

beruht auf der Gleichzeitigkeit von Darlehensgewährung gegen hypothekarische Sicherung und des Pfandbriefabsatzes. Durch die diesen Papieren anhaftende Sicherheit werden gerade die Pfandbriefe als Kapitalsanlage bevorzugt. Die Sicherheit wird besonders gewährleistet durch Beschränkungen hinsichtlich der Beleihung, denen sowohl die öffentlich-rechtlichen als auch die privaten Institute unterworfen sind. Hierher gehört die gesetzliche Rgelung im Hypothekenbankgesetz für die Privatbanken, sowie die Bestimmungen des Pfandbriefgesetzes, denen auch die öffentlich-rechtlichen Institute unterworfen sind. Letztere unterstehen außerdem noch staatlicher Kontrolle.

Die Mittel, welche den Banken durch den Pfandbriefverkauf zufließen, stammen fast ausschließlich vom Kapitalmarkt. Es handelt sich in der Hauptsache um die Spareinlagen der Geldinstitute, die Einlagen bei den Sparkassen, die langfristig zur Verfügung stehenden Mitteln der Versicherungsträger und nicht zuletzt um die privaten Gelder, welche auf dem Kapitalmarkt langfristige Anlage suchen.

In der Vorkriegszeit war der deutsche Kapitalmarkt in der Lage, allen an ihn herantretenden Ansprüchen gerecht zu werden und darüber hinaus noch große Beträge im Auslande langfristig anzulegen. Während des Krieges ruht die Emissionstätigkeit, da die Gelder für die Kriegführung dringend benötigt wurden. Für die Zeit nach der Stabilisierung ist großer Kapitalmangel kennzeichnend. Allerdings setzte gerade in den folgenden Jahren wieder eine stärkere Kapitalbildung ein, die sich besonders bei den sich stark vermehrenden Spareinlagen bei den deutschen Sparkassen bemerkbar machte.[41])

Da man infolge der Erfahrung der Inflation sich mehr und mehr von den Aktien abwandte, hatten gerade die Pfandbriefe eine vergrößerte Nachfrage, so daß der Absatz in den letzten Jahren sich stark vermehrte.[42])

Die gesetzlichen Bestimmungen bezüglich der Pfandbriefe sind nicht einheitlich und je nach dem Typus der Anstalt verschieden. Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß die Papiere ihre Sicherheit durch die ihnen zugrunde liegenden Deckungshypotheken erhalten. Die Art, wie die Pfandbriefe mit diesen Deckungshypotheken verbunden sind, ist aber bei den Hypothe-

---

[41]) siehe III. 2 d. Seite 48 dieser Arbeit.

[42]) Vergleiche hierzu Frankfurter Zeitung vom 3. 3. 1931 „Verdreifachter Pfandbriefabsatz 1930".

kenbanken und den Landschaften verschieden. Bei den Hypothekenbanken verbriefen die Pfandbriefe Forderungsrechte an die Anstalt als solche, sie sind also von ihrer Unterlage losgelöst; nur im Falle des Konkurses stehen dem Gläubiger gewisse Vorrechte an den Deckungshypotheken zu. Ihre gesetzliche Regelung findet die Pfandbriefausgabe nach Maßgabe des Hypothekenbankgesetzes vom 13. 7. 1899 in Verbindung mit den Gesetzen vom 23. 6. 1923, 26. 1. 1926 und 21. 12. 1927. Sie lauten auf den Inhaber, sind mit der Goldmarkklausel ausgestattet und stehen untereinander im gleichen Rang. Neben der bereits erwähnten Hypothekendeckung sind gleiche Zinserträge zwischen Hypotheken und Pfandbriefen vorgeschrieben. Die Ausgabe der Pfandbriefe erfährt bei den privaten Hypothekenbanken insofern eine Einschränkung, als diese den 20fachen Betrag des eingezahlten Grundkapitals nicht überschreiten dürfen. Die Pfandbriefe der öffentlich-rechtlichen Institute sind außerdem mit erweiterten Sicherheiten ausgestattet, so die Pfandbriefe der Zentralstadtschaft, welche mit ihrem ganzen Vermögen und dem Vermögen der ihr angeschlossenen Einzelstadtschaften haftet, wozu noch die Garantie der preußischen Provinzen kommt.

Da der Pfandbrief zu den Inhaberpapieren gehört, ist ein Kündigungsrecht von Seiten des Inhabers ausgeschlossen. Die Art der Rückzahlung wird von dem ausgebenden Institut bestimmt. Der größte Teil der Pfandbriefe wird auf dem Wege der Auslosung getilgt und zu dem angegebenen Betrage zurückgezahlt. Die Kündigung von Seiten des Instituts ist meist bis zu einem gewissen Zeitpunkte ausgeschlossen.

Die zur Auslosung gekommenen Pfandbriefe werden mindestens einen Monat vor Verfall im „Deutschen Reichsanzeiger" bekannt gegeben.

Bezüglich der Mündelsicherheit und Lombardfähigkeit der verschiedenen Pfandbrieftypen sowohl als auch in den verschiedenen deutschen Ländern herrschen z. Zt. durchaus keine einheitlichen Verhältnisse. Es würde über den Rahmen dieser Arbeit hinausgehen, auf die vielseitigen und uneinheitlichen Bestimmungen der einzelnen Länder hier einzugehen. [43])

Da den Pfandbriefen für die Wohnungsbaufinanzierung eine große Bedeutung zukommt, hat man durch steuerliche Erleichterung den Pfandbriefabsatz zu fördern versucht.

Es handelt sich dabei um die die Kreditversorgung verteuernde Kapitalertragssteuer und die Kapitalverkehrssteuer.

---

[43]) siehe hierzu Anhang „Berliner Tageblatt" vom 14. 12. 1927 „Die Komödie der Mündelsicherheit".

In Erkenntnis dieser Tatsache wurde ab 2. 1. 1931 die Kapitalertragssteuer für dieses Wertpapier abgeschafft, Erleichterung bezüglich der Kapitalverkehrsteuer erlassen, sowie Ermäßigungen der Börsen- und Wertpapiersteuer durchgeführt.

b. Die privaten Hypothekenbanken.

Während die öffentlich-rechtlichen Bodenkredit-Institute unter Ausschaltung des Gewinnstrebens vor allem der regionalen Realkreditbefriedigung dienen, haben die seit den 70er Jahren des vorigen Jahrunderts emporblühenden privaten Hypothekenbanken es verstanden, unbehindert durch territoriale Gebundenheit sich überall dort zu betätigen, wo die Versorgung mit langfristigen Krediten eine Rente abzuwerfen versprach. Unrentierliche zu kleine Objekte wurden nicht übernommen, gerade diese Bedürfnisse werden von den gemeinnützigen Anstalten befriedigt.

Die Mittel, die von den privaten Hypothekenbanken dem langfristigen Kreditmarkt und damit teilweise auch dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt wurden, stammen teils aus eigenem Kapital, zum weitaus größten Teile aber werden sie, ebenso bei den öffentlichen Instituten, durch die Ausgabe von Pfandbriefen beschafft.

In den Veröffentlichungen des Enquete-Ausschusses über den deutschen Wohnungsbau befindet sich auf Seite 267 ein Kapitel „Der Wohnungsbaukredit der privaten Hypothekenbanken". Die Untersuchungen befassen sich zum Teil mit den Verhältnissen in einzelnen Instituten, die dort besprochen werden (Bayerische Handelsbank), sodaß die Ergebnisse im Rahmen einer Arbeit über die gesamte Wohnungsbaufinanzierung keine Verwendung finden können. Es soll in diesem Zusammenhang nur noch hervorgehoben werden, daß die Bayer. Hypothekenbanken in der Wohnungsneubaufinanzierung zur Zeit führend sind. Der Grund dafür, daß der Umfang der Neubaubeleihung der süddeutschen Banken größer ist als der der norddeutschen, erklärt sich daraus, daß die süddeutschen Banken an die Beleihungshöhe nicht so stark gebunden sind. Während in Preußen, wie bereits erwähnt, die Grenze von 40 % nicht überschritten werden darf, können die bayerischen Banken die Beleihungshöhe bis zu 60 % ausdehnen.

In einem weiteren Kapitel mit der gleichen Überschrift auf Seite 685, referiert Sachverständiger Vording. Auch er stellt fest, daß der Anteil der Hypothekenbanken an der Neubaufinanzierung im Wachsen ist, obwohl die Beträge der Sparkassen nicht erreicht werden konnten. Die Zahl der Neubaudarlehen ist aber

1929 und 1930 weiter gewachsen [44]) und er nimmt an, daß die privaten Hypothekenbanken in Zukunft einen größeren Anteil an der Neubaufinanzierung haben werden, als z. B. die Sparkassen, eine Vermutung, die durch die neueste Entwicklung auf dem Geld- und Kapitalmarkt ihre Bestätigung finden wird.

Eine Schwierigkeit, die sich besonders 1929 unangenehm sichtbar gemacht hatte, liegt in der Zeitdifferenz zwischen Ansage und Auszahlung der Hypothek. So konnten im 1. Halbjahr 1929 keine Pfandbriefe abgesetzt werden, sondern es wurden im Gegenteil die flüssigen Mittel der Banken aufgebraucht, um Pfandbriefe zurückzukaufen. Damit war ihnen aber die Möglichkeit genommen, die versprochenen Hypotheken auszuzahlen, da durch die Stockung im Pfandbriefabsatz diese nicht mehr mobilisiert werden konnten. Diese Tatsache drückt sich deutlich in dem Gesamtbetrag der 1929 gegebenen Hypotheken aus, die Zahl hatte eine stark sinkende Tendenz. [45])

Sachverständiger Fraenkel (Präsident der Central-Bodenkredit A.G.) weist auf das Risiko bei der Neubaufinanzierung hin und mahnt zu großer Vorsicht. Selbst eine Beleihung bis zu 40 % erscheint ihm als zu hoch, obwohl er andererseits zugeben muß, daß diese Beleihungsgrenze notwendig ist, um den Wohnungsbau überhaupt zu ermöglichen.

Die Geschäftstätigkeit ist durch das Hypothekenbankgesetz vom 13. Juli 1899 eingehend geregelt. Im Interesse der Sicherheit der Pfandbriefe wurden von dem Gesetzgeber Bestimmungen erlassen, über die Art der Grundstücke, die beliehen werden dürfen und über die Höhe der Beleihungen. Eine Staatsaufsicht überwacht das Geschäftsgebaren dieser Banken, sie hat insbesondere, um der Allgemeinheit Verluste zu ersparen, darüber zu wachen, daß die Sicherheit der Pfandbriefe nicht gefährdet wird, sei es durch unvorsichtige oder durch risikoreiche Beleihungen. Aus diesen Gründen dürfen die privatrechtlichen Institute nur erste Hypotheken ausgeben, ja sie dürfen nicht einmal, im Gegensatz zu den gemeinnützigen Instituten, ihre Beleihungen bis zur Ergänzungshypothek ausdehnen.

An der Neubaufinanzierung haben sich die privaten Hypothekenbanken in den letzten Jahren in immer stärkerem Maße beteiligt. Allerdings ist es schwer, genaue Zahlen dafür zu ermitteln, die meisten dürften nur Schätzungswerte sein:

---

[44]) und [45]) 1928 380 Mill.; 1929 262 Mill.; 1930 schätzungsweise 450 Mill.

[46]) Hirtsiefer a. a. O. S. 126 Anmerkung.

Jahr	Betrag in Mill.
1924	17
1925	62
1926	140
1927	215
1. Hälfte 1928	340 [46])

Zu diesen Beträgen wären noch diejenigen hinzuzurechnen, die auf dem Wege des Kommunaldarlehenskredites den Gemeinden zur Verfügung gestellt wurden und dann durch diese dem Wohnungbau zugeführt worden sind. Auch hier gibt es keine Unterlagen dafür, wie viel von den aufgenommenen Krediten für diesen Zweck Verwendung fanden. Der Bestand an solchen Krediten bei den privaten Hypothekenbanken betrug:

Ende	1924	54 Mill.
	1925	97 „
	1926	259 „
	1927	407 „
	1928	590 „
	1929	650 „ [47])

Die einzelnen Institute haben in den Nachkriegsjahren infolge der Konkurrenz der öffentlichen Bankanstalten und nicht zuletzt der Konkurrenz untereinander einen schweren Stand gehabt. Es ist selbstverständlich, daß die Banken danach streben, wenigstens den wirtschaftlichen Kampf untereinander auszuschalten. Es ist seit dem Jahre 1923, in welchem sich 8 Institute zur Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken vereinigt hatten, innerhalb dieser Betriebe ein Bestreben nach Zusammenschluß entstanden, deren Endergebnis zu einem mehr oder weniger festen Zusammenschluß in folgenden Gruppen geführt hat:

Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken.
Deutsche Boden-Zentral-Kreditvereinigung.
Arbeitsgemeinschaft Süddeutscher Hypothekenbanken.
Gruppe der Bayerischen Vereinsbank.

In letzter Zeit haben die Fusionsbestrebungen weitere Fortschritte gemacht. So hat sich die preußische Pfandbriefbank in Berlin nacheinander mit der Preußischen Hypotheken-Aktienbank fusioniert, und diese Banken haben sich dann mit der Preußischen Central-Bodenkredit Aktiengesellschaft zur Zentral-

[47]) Schulte: „Der Pfandbriefkredit der privaten Hypothekenbanken" i. Beiträge zur Städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft a. a. O. S. 36.

Bodenkredit- und Pfandbriefbank zusammengeschlossen, die ihrerseits wieder die Deutsche Grundkredit-Bank in Gotha sich angegliedert hat. Nach Abschluß dieser Entwicklung bestehen in Deutschland noch 33 private Pfandbriefinstitute.

Neben diesen privaten Banken gibt es noch Anstalten, die eine Art Zwischenstellung zwischen den privaten und öffentlichen Instituten einnehmen. Ihrer Unternehmungsform nach gehören sie zu den privatrechtlichen Banken, da sie aber unter Anteilnahme des Staates gegründet wurden und dieser auch die Garantie für die Pfandbriefe übernommen hat, haben sie auch öffentlich-rechtlichen Charakter. Es handelt sich um folgende vier Institute:

Thüringische Landes-Hypotheken-Bank A.G. Weimar,
Württembergischer Kreditverein A.G. Stuttgart,
Lübecker Hypothekenbank A.G. Lübeck,
Hessische Landes-Hypothekenbank Darmstadt.

c. Die Versicherungsanstalten.

Neben den bisher besprochenen Anstalten kommen für die Neubaufinanzierung die öffentlichen sowie privaten Versicherungsinstitute in Betracht. Hierher gehören die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte, die Landesversicherungsanstalten, öffentlich-rechtliche sowie die privaten Lebensversicherungsanstalten und in beschränktem Maße die Feuerversicherungen.

Bereits vor dem Kriege wurden von den Landesversicherungsanstalten dem Kleinwohnungsbau Kapital zur Verfügung gestellt. Dies ist besonders bemerkenswert, als diese Anstalten damals dem Wohnungsbau erstmalig Mittel öffentlich-rechtlicher Körperschaften zuführten. Nach dem Kriege ging bei allen Anstalten die Kapitalbildung nur langsam vorwärts, sodaß Mittel nur in geringem Maße für diesen Zweck ausgegeben werden konnten, jedoch weist die Beteiligung an der Neubaufinanzierung eine wachsende Tendenz auf.

Jahr	in Mill. RM.
1924[48])	25
1925	35
1926	50
1927	135
1928	200
1929	280
1930	300—320

[48]) Zusammengestellt nach den Veröffentlichungen des Instituts für Konjunkturforschung.

Die privaten Versicherungsanstalten haben vor dem Kriege einen großen Teil ihrer Prämienreserven im Wohnungsbau als erststellige Reserven investiert. Auch nach dem Kriege haben sie sich an der Wohnungsproduktion finanziell beteiligt, wenn auch der Vorkriegsprozentsatz nicht erreicht wurde. Dies liegt einmal daran, daß das Aufsichtsgesetz vom 12. Mai 1901 durch die Novelle vom 19. Juli 1923 ergänzt wurde und diese Novelle erweitert die Anlagemöglichkeiten dieser Anstalten. Dann kommt noch, daß durch die Aufwertungsgesetzgebung ein Teil ihrer Mittel anderweitig gebunden wurde.

Eine indirekte Finanzierung des Wohnungsbaues kann durch den Kauf von Pfandbriefen vorgenommen werden. Diese Anlagemöglichkeit wurde aber in den letzten Jahren nie voll ausgenutzt, da durch die Belastung mit der Kapitalertragssteuer der Gewinn aus Zinseinnahmen um 10 % gekürzt wurde. Durch Notverordnung ist aber seit 2. 1. 1931 diese Hemmung weggefallen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, welche Mittel absolut und in Prozenten der sonstigen Kapitalanlagen von den privaten Versicherungsanstalten in ersten Hypotheken angelegt wurden:

Jahr	% der Kapitalanlagen	RM. in Mill.
1913	83	4.584
1926	81	624
1927	75	844
1928	70	1.136
1929	70	1.407

Bei Betrachtung dieser Zahlen ist aber zu berücksichtigen, daß die Beleihungen von Althäusern miteinbegriffen sind. Der Anteil, der dem Wohnungbau zugeflossen ist, läßt sich aus den veröffentlichten Zahlen nicht ermitteln.

Die Anlagen in Pfandbriefen betrugen:

Jahr	% der Kapitalanlagen	in Mill. RM.
1913	1/5	12
1926	10	75
1927	12	130
1928	12	190
1929	11	229

Die Beleihungsbedingungen privater Versicherungsanstalten gleichen denen der privaten Hypothekenbanken.

Die Landesversicherungsanstalten haben, wie bereits erwähnt, vor dem Kriege beträchtliche Mittel dem Wohnungsbau zugeführt und auch nach dem Kriege wurde die Finanzierung besonders von Arbeiterwohnungen vorgenommen.

Die Gesamtsumme veranschaulicht die Tabelle:

bis Jahresschluß	in Mill RM.
1925	34
1926	57
1927	110
1928	213
1929	ca. 320

Die Lebensversicherungsanstalten geben Baudarlehen nur an Personen, die bei ihnen versichert sind.

Für die Jahre 1930/31 liegen die Verhältnisse bedeutend ungünstiger. Das Kapital, welches diesen Versicherungen zur Verfügung steht, muß von diesen zu anderen vom Reich vorgeschriebenen Zwecken verwandt werden. Das auf diese Weise investierte Kapital geht dem Wohnungsbaumarkt verloren.

Neben den bisher genannten Versicherungsstellen kommt noch die Reichsversicherungsanstalt für Angestellte in Frage, die im Jahre 1913 gegründet wurde. Auch diese Anstilt beteiligt sich in steigendem Maße an der Wohnungsbaufinanzierung. Von dem Jahre 1924—1928 wurden im Durchschnitt 25 % des Anlagebestandes in Form von ersten Hypotheken angelegt. 1929 ist dieser Anteil auf 43 % gestiegen und 1930 sogar auf 66 %. In diesen Zahlen sind die Landes- und Kommunalanleihen, welche die Anstalt auf Grund gesetzlicher Bestimmungen übernehmen muß, mit einbegriffen. Die Länder und Gemeinden sind angehalten, die Erträge der an die Anstalt überlassenen Anleihen ihrerseits für Wohnungsneubauten zu benutzen, sodaß man hier von einer indirekten Finanzierung reden kann. Der Ankauf von Pfandbriefen ist gering und beträgt für die Jahre 1924/29 26 Mill. RM. Den Anteil am Wohnungsbau durch Gewährung von ersten Hypotheken und Ankauf von Landes- und Kommunalanleihen veranschaulichen die folgenden Zahlen:

Jahr	Mill. RM.
1924	11
1925	27
1926	36
1927	75
1928	100
1929	154
1930	ca. 200

[49]) Die Zahlen in diesem Kapitel wurden den Verhandlungen und Berichten des Enquete-Ausschusses, III. (Wohnungsbau) entnommen.

Die direkt begebenen Beträge wurden zum allergrößten Teile an gemeinnützige Wohnungsunternehmungen ausgeliehen. Vor allem kommt hierfür die „Gagfah" in Frage, die eine Gründung der Reichsversicherungsanstalt ist.

Die Wohnungsbaugelder werden durch erste Hypotheken sichergestellt, die eine Amortisationshypothek ist mit einer Tilgungsrate von jährlich 1—2 %. Die Kündbarkeit wird meistens für 5 Jahre ausgeschlossen; die Auszahlung geschieht mit 94 %.

d. Öffentliche Sparkassen.

„Sparkassen sind kommunale, staatliche oder private Geldanstalten, die die Aufgabe haben, der Spartätigkeit der minderbemittelten Bevölkerung zu dienen, Spareinlagen und Depositen anzunehmen und ein dieser Verbindlichkeit entsprechendes gesetzlich und statuarisch geregeltes Anlagegeschäft zu betreiben".[50]

In Deutschland sind die Sparkassen zumeist Gründungen der öffentlichen Hand und sie sind in ihrer Anlagepolitik infolgedessen stark von dieser Seite zu beeinflussen. Für die Wohnungsbaufinanzierung sind die Sparkassen in den letzten Jahren ein außerordentlich wichtiger Faktor gewesen und bedeutende Mittel, die diejenigen sämtlicher Pfandbriefinstitute übersteigen, wurden von ihnen im Neubau investiert. Die langfristig angelegten Mittel der Sparkassen seit 1924 und zum Vergleich die Anlagen der anderen deutschen Anstalten, zeigt die Tabelle.

Jahr	Sparkassen	öffentl.-rechtl. Bodenkredit	Hypoth. Banken	Versichergs.-Anst.
			in Mill. [51])	
1924	32	9	17	25
1925	117	25	60	35
1926	323	88	140	50
1927	580	123	242	135
1928	625	295	380	200
1929	572	128	270	280
1930	300	200	400	300
Insgesamt	2549	868	1509	1025

Schon immer haben die Sparkassen sich stark dem Hypothekengeschäft gewidmet, und man schätzt die vor dem

[50]) Mellerowicz, Handwörterbuch der Betriebswirtschaft, S. 1399.
[51]) Zusammengestellt aus Angaben des Instituts für Konjunkturforschung.

Kriege angelegten Hypothekengelder auf 13 Milliarden Mark. Nach dem Kriege konnten die Sparkassen, wollten sie nicht ihre Liquidität gefährden, nur langsam und mit Vorsicht sich dem langfristigen Kredit wieder zuwenden. Aber mit steigendem Einlagebestand machte sich ein größeres Hinwenden zum hypothekarischen Kredit bemerkbar, und wie die obige Tabelle zeigt, sind bereits über $2^1/_2$ Milliarden in diesem Geschäftszweig angelegt worden. Während 1924 der Hypothekenbestand nur 13 % der Spareinlagen (einschließlich Giro-Guthaben) ausmachte, war 1928 der Vorkriegssatz von 40 % wieder erreicht. [52])

Diese schnelle Entwicklung war aber nur möglich durch einen stark anwachsenden Einlagebestand, der die Spartätigkeit des deutschen Volkes widerspiegelt:

Jahr	Spareinlagen in Mill. RM.
1924	595,4
1925	1 693,5
1926	3 181,9
1927	4 693,0
1928	7 006,7
1929	8 933,2 [53])
1930	10 400,0 [54])

In den Jahren 1929 und 1930 macht sich bei absoluter Zunahme eine relative Abnahme der Spartätigkeit bemerkbar. Die Folge davon war, daß die Sparkassen mit der Hergabe langfristiger Kredite zurückhielten, sodaß gegen das Rekordjahr 1928 ein Rückgang von rund 50 % im Jahre 1930 zu verzeichnen war.

Die Betätigung der Sparkassen auf dem Gebiete des Realkredits erhält noch besondere Bedeutung, wenn man den Personenkreis ins Auge faßt, der von diesen mit Krediten versorgt wird. Grundsätzlich sollen die Spargelder nämlich denjenigen Bevölkerungsschichten wieder zugeführt werden, die sie aufgebracht haben. Auf diese Weise werden durch die Sparkassen gerade die wirtschaftlich Schwächeren unterstützt. Durch das Netz der Sparkassen wird gleichzeitig eine gerechte regionale Verteilung garantiert, denn die Gelder werden in den meisten Fälln dort wieder ausgeliehen, wo sie gespart wurden. Durch die immerwährende Einsichtnahme in die Verhältnisse und Notwendigkeiten des Gebietes sind die Kassen über die Stärke des Kreditbedürfnisses unterrichtet. Die persönliche Fühlungnahme zwischen Kasse

---

[52]) Hirtsiefer, Die Wohnungswirtschaft in Preußen, S. 413.
[53]) Wirtschaft und Statistik, 10. Jahrgang, § 15. 1930. S. 674.
[54]) ebenda 11. Jahrgang, § 4 S. 1931.

und Geldnehmer läßt gerechte Zuteilung einerseits, vermindertes Risiko andererseits erwarten.

Aus dem vorher Gesagten geht hervor, daß die Sparkassen vor allem für kleinere Objekte in Frage kommen und hierin liegt ihre soziale Bedeutung. Die Durchschnittshöhe der ausgeliehenen Hypotheken liegt bei RM. 5000, was auch die folgende Tabelle veranschaulicht. [55])

Hypoth.-Darlehen nach der Höhe der Ausleihung bis Ende 1927.

	Zahl	Mill. RM.
bis 1000	93 849	63
1001—5000	183 923	538,1
5001—20000	60 787	591,9
20001—50000	11 160	336,2
über 50000	2 872	293,8

Die Beleihungsgrundsätze weisen gewisse regionale Verschiedenheiten in den einzelnen deutschen Ländern auf.[56]) Im allgemeinen ähneln sie denjenigen der öffentlich rechtlichen Bodenkreditinstitute.

Die dem Wohnungsbau von den Sparkassen zugeführten Gelder stammen ausschließlich aus dem Einlagezufluß. Hiervon wurden etwa 50 % dem Realkredit überhaupt, 35 % dem Wohnungsneubau dienstbar gemacht. Die Höhe der dem Baumarkt zugeführten Beträge steht also in direkter Abhängigkeit von der Spartätigkeit. Da diese mancherlei Einflüssen politischer und wirtschaftlicher Art unterliegt, mußten die Sparkassen in den letzten Jahren in ihren Dispositionen große Vorsicht walten lassen, sie haben nicht mehr wie früher Zusagen auf Hypotheken auf einen erwarteten Einlagezuwachs gemacht, sondern die tatsächlichen Eingänge abgewartet, eine Geschäftspolitik, die besonders durch die Vorgänge in allerletzter Zeit sich als richtig erwiesen hat.

Im Jahre 1930 war der Anteil der Sparkassen an der Neubaufinanzierung infolge der Umschuldungsaktion der Städte stark zurückgegangen (siehe Tabelle S. 47), er wird im Jahre 1931 infolge der Störungen an dem Kapitalmarkte vermutlich weiterhin eine sinkende Tendenz aufweisen.[57])

---

[55]) Der Wirtschaftsdienst.

[56]) s. Cremer „Die Tätigkeit der Sparkassen als Realkreditanstalten seit 1910“ im Jahrbuch für Bodenkredit 1928.

[57]) s. a. die Ausführungen von Cremer und Kleiner im Enquete-Ausschuß für Deutschen Wohnungsbau, S. 707/9.

e. Bausparkassen.

Bausparkassen sind Unternehmungen privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Form, bei denen durch das Zusammenwirken von Leistungen vieler Sparer ein Kapital gebildet wird, aus dem jeder einzelne beteiligte Sparer ein Darlehen zur Befriedigung seiner Wohnungsbedürfnisse beanspruchen kann.

In Deutschland ist der Gedanke des Zwecksparens noch sehr gering; sein Vorbild findet er in England und in Amerika, wo Bausparkassen auf genossenschaftlicher Grundlage schon seit langem bestehen. Die erste derartige Kasse — building society — wurde in England im Jahre 1781 in Birmingham gegründet. Englische Kolonisten brachten die Einrichtung nach Amerika, dort wurde im Jahre 1831 in Philadelphia die erste Bausparkasse ins Leben gerufen. In beiden Ländern waren diesen Instituten große Erfolge beschieden. Die bedeutende englische Bausparkasse die „Halifax Building Society" umfaßt 230 000 Mitglieder und 880.000.000 RM. Einlagen.[58] Der Stand der Bausparkassenbewegung in den Vereinigten Staaten von Amerika wird durch die Tatsache charakterisiert, daß auf der Jahresversammlung des Centralverbandes der Bauspargenossenschaften im Jahre 1928 12900 solcher Institute mit einem Guthaben von 7178 Millionen Dollar vertreten waren.[59]

Die englischen und amerikanischen Kassen unterscheiden sich allerdings von den deutschen insofern, als sie Hypothekenbankcharakter haben, die Geldmittel werden ausschließlich aus freiwilligen Spareinlagen aufgebracht.

Die deutschen Bausparkassen verdanken der Kapitalnot der Nachinflationszeit ihre Entstehung. Es sollten vor allem die Personen zusammengefaßt werden, welchen, obwohl sparkräftig, weder von öffentlichen noch privaten Instituten Kredit für etwaige Bauvorhaben eingeräumt wurde.

Dabei waren folgende grundsätzlichen Erwägungen maßgebend: Der einzelne Sparer muß bei einer jährlichen Sparsumme von RM. 1000.— ohne Berücksichtigung der Verzinsung zehn Jahre sparen, um RM. 10 000,— zur Verfügung zu haben. Würden sich dagegen zehn solcher Sparer zu diesem gemeinschaftlichen Ziel zusammenschließen, dann könnte einer von ihnen schon am Ende des ersten Jahres die Summe von RM. 10 000,— ausgezahlt erhalten, der zweite erhielte die Auszahlung am Ende

[58] Busse: Die Bausparkassenbewegung in Deutschland, Oesterreich etc." i. Wirtschaftliche Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer Aachen, Nr. 8 v. 15. 4. 1929.

[59] Block: „Amerikanische Bauspargenossenschaften" i. Frankfurter Zeitung Nr. 928 vom 12. 12. 1928.

des zweiten Jahres usw., nur der letzte hätte aus der Vereinigung keinen Vorteil.

Die erste auf dieser Grundlage im Jahre 1924 errichtete Bausparkasse, die Bausparkasse der Gemeinschaft der Freunde in Wüstenrot (Württemberg), schreibt in ihrer Werbeschrift „der Sinn des Bausparens liegt also in der Zusammenfassung der Spareinlagen aller gleichgesinnten Bausparer zur Versorgung dieser Sparer mit billigem Baugeld". Dieser ersten Gründung folgte sehr schnell eine große Anzahl weiterer Einrichtungen, so daß jetzt ca. 200—300 [60]) solcher Kassen in Deutschland vorhanden sind. Viele von ihnen konnten sich infolge verfehlter Geschäftsführung nicht halten. Genaue statistische Angaben fehlen jedoch. Die Entwicklung, welche die Bausparkasse der G. d. F. seit ihrer Gründung genommen hat, zeigt die Zahl der Zuteilungen:

1924	1	Bausparer	mit	RM.	10.000
1925	139	„	„		2.397,750
1926	578	„	„		10.377.489
1927	1484	„	„		23.568.219
1928	2602	„	„		38.516.408
1929	3167	„	„		45.157.022
1930	2193	„	„	rund	35.630.000

Über den Stand von 15 der bedeutendsten deutschen Bausparkassen hat die Deutsche Bau- und Bodenbank A.G. statistische Erhebungen angestellt, aus denen die Zahl der Bausparer, der Bausparverträge sowie Anzahl und Summe der zugeteilten Darlehen hervorgeht. (Stand am 31. 12. 1930).

(Siehe Tabelle auf nächster Seite).

Aus der vorstehenden Tabelle geht hervor, daß bei den berücksichtigten Kassen über ca. 2,2 Milliarden RM. Bausparverträge abgeschlossen wurden, denen bisher 279 Mill. RM. Auszahlung gegenüberstehen. Man hat verschiedentlich in der Literatur versucht, die Bedeutung der privaten Bausparkassen im Rahmen der Gesamtfinanzierung zu würdigen. Tatsächlich müssen all diese Versuche an den fehlenden statistischen Unterlagen scheitern. Wenn man bedenkt, daß seit 1924 ca. 16 Milliarden RM. Kapital im Wohnungsbau investiert wurden, dann muß die von der Bausparkasse ausgewiesene Summe als nicht sehr be-

---

[60]) Artikel: „Aufsicht über die Bausparkassen" i. Frankfurter Zeitung Nr. 904 vom 5. 12. 1930.

[61]) Dr. Rindfuß: „Kommen die Leistungen der neugegründeten privaten Bausparkassen im Rahmen der Gesamtfinanzierung des Wohnungsbaues ausschlaggebend in Betracht?" Deutsche Sparkassenzeitung, Nr. 64/65 1927.

Name	Zahl der Bausparer	Summe der Bausparbeträge in 1000.—	zugeteilte Darlehen	zugeteilte Su.d.Darl. in 1000.—
Bausparkasse „Das Heim" Krefeld	1 626	27 000	34	380
Bausparkasse „Thuringia" Eisenach	3 400	26 000	146	380
Beamtenbausparkasse Berlin	4 539	30 410	712	4 335
Creditgenossenschaft des Christlichen Notbundes, Loenberg i. W.	2 908	32 670	266	3 460
Deutsche Baugemeinschaft, Leipzig	7 706	101 725	606	8 100
Deutsche Bau- und Siedlungsgemeinschaft, Darmstadt	21 000	200 000	2 343	34 300
Deutsche Bau- und Wirtschaftsgemeinschaft, Köln	20 581	212 068	793	10 636
Deutsche Bausparkasse, Berlin	2 685	34 550	157	1 857
Deutsche evangelische Heimstättengesellschaft, Berlin	15 678	135 590	1 510	15 101
Deutsche Entschuldungs- und Zweckspar A.G., Berlin	5 489	96 375	—	—
Deutscher Sparerbund für Eigenheime, Düsseldorf	3 025	68 210	345	3 718
Eigenheimbund Niedersachsen, Hannover	16 364	174 020	1 479	17 782
Gemeinschaft der Freunde, Ludwigsburg	57 600	874 000	10 700	161 000
Süddeutsche Eigenheimgesellschaft, Offenburg	3 855	41 050	176	2 042
Zwecksparerverband für Eigenheim e. V., Aachen	17 144	208 804	1 548	15 721,8
	183 600	2 235 472	20 814	279 070,8

deutend erscheinen, selbst dann nicht, wenn man annehmen wollte, daß die nicht aufgeführten vielen aber kleinen Bausparkassen diese Summe auf das Doppelte erhöhen sollten, was nicht wahrscheinlich ist. Im Gegensatz zu den angelsächsischen Kassen ist es für die deutschen Bausparkassen typisch, daß sie ihr Kapital nicht mit Hilfe des freien Kapitalmarktes sondern nur durch die Spartätigkeit des ihm angeschlossenen Personenkreises beschaffen. Infolgedessen sind die Bausparkassen nicht ohne weiteres mit den Anstalten der vorhergehenden Abschnitte vergleichbar, sie sind weniger Finanzierungsinstitute, als vielmehr Sammelbecken von Eigenkapital und werden auch von manchen Autoren in diesem Zusammenhang behandelt. [62])

Die Rechtsformen, unter welchen die Bausparkassen betrieben werden, sind die Aktiengesellschaft, die G. m. b. H. und die Genossenschaft. Während die ausländischen Vorbilder fast ausschließlich Genossenschaftsform aufweisen, ist in Deutschland diese Rechtsform sehr umstritten. Es hat sich im Laufe der Jahre gezeigt, daß Bausparkassen, die als Genossenschaften geführt wurden, häufig illiquide geworden sind, sodaß sich der Gedanke durchzusetzen scheint, daß diese Unternehmungsform in Deutschland für Bausparkassen nicht geeignet ist. Ein Gesetzentwurf über Bausparkassen trägt dieser Tatsache Rechnung, indem er die Genossenschaftsform für diese Anstalten nicht mehr zuläßt.

Die Mittel der von den Bausparkassen zur Verfügung gestellten Baudarlehen werden, wie bereits erwähnt wurde, von den in der Kasse zusammengeschlossenen Personen aufgebracht. Fremdfinanzierung kommt bei den deutschen Unternehmungen nicht vor. Es soll hier nur kurz untersucht werden, auf welche Weise das erforderliche Baugeld beschafft wird.

Die Bausparer übernehmen durch Abschluß des Bausparvertrages die Verpflichtung, jährlich einen gewissen Prozentsatz der abgeschlossenen Bausparsumme bei der Kasse einzuzahlen. Diese Pflichtzahlungen müssen in monatlichen Raten abgeführt werden, wobei jährlich mindestens 2 % des erforderlichen Baugeldes aufzubringen sind. Hiergegen verspricht die Kasse ihrem Bausparer ein unkündbares Tilgungsdarlehen, falls die Bedingungen, welche der Auszahlung zugrunde liegen, erfüllt sind.

Wann dies der Fall sein wird, darüber kann die Kasse dem Bausparer keine bindenden Versprechen geben, und so kommt es, daß dieser in den meisten Fällen über den Zeitpunkt der Auszahlung vollständig im Unklaren bleibt. Gerade aus diesem Grunde

---

[62]) Hirtsiefer „Wohnungswirtschaft in Preußen".

sind die Bausparkassen häufig angegriffen worden. Selbst die bedeutendsten Kassen, die mehrfach erwähnte G. d. F. hält in ihren allgemeinen Bedingungen nur sehr ungenaue Angaben. Nach § 9 Absatz 2 beträgt die Wartezeit bei jährlichen Pflichtzahlungen von 2 % der Bausparsumme 8—21 Jahre. Für andere Kassen sind bedeutend längere Wartezeiten ausgerechnet worden. Welcher der Bausparer zuerst zum Zuge kommt, bleibt in vielen Fällen eine Frage des Zufalles, sodaß man den Bausparkassen lotterieähnlichen Charakter zuspricht.

Bezüglich der Zuteilung der Darlehen unterscheidet man im wesentlichen zwei Systeme: die mit offenen Zuteilungsgruppen und die mit geschlossenen Zuteilungsgruppen. Das zuerst genannte System mit offenem Sparkreis ist das ältere, seine Eigenart liegt darin, daß alle Spar- und Tilgungseingänge in eine gemeinschaftliche Kasse fließen, aus der dann die Zuteilung in der Reihenfolge des Eintritts der Sparer bestritten wird. Dieses System ist aber nur so lange aufrecht zu erhalten, als neue Sparer der Kasse beitreten. Sobald dieser Zugang nachläßt oder ganz aufhört, bedeutet dies eine Benachteiligung der noch nicht zum Zuge gekommenen Sparer, die dann mit ungerechten langen Wartezeiten zu rechnen haben. Um dieses sog. Schneeballsystem zu vermeiden, veranlaßte die Württembergische Regierung im Jahre 1927 die G. d. F., alle Sparer in gemeinschaftlichen Gruppen zusammenzufassen, sei es nach Jahresgruppen oder Gruppen mit bestimmten Gesamtbeträgen. Dem Beispiel der Württembergischen Kasse folgten bald die meisten anderen deutschen Kassen. Auch das zukünftige Bauspargesetz wird diese Gruppeneinteilung fordern. Aber auch die Art dieser Zuteilung weist gewisse Nachteile auf. Es müssen die von den Angehörigen jeder Gruppe eingebrachten Gelder getrennt von den Geldern anderer Gruppen verwaltet werden. Dabei ist es unvermeidlich, daß ein Teil der Angehörigen von älteren Gruppen später Zuteilung erhalten als jüngere Mitglieder. Über den Zeitpunkt der Zuteilung schreibt der Gesetzentwurf vor, daß dessen Grundsätze im Geschäftsplane der Kasse festgelegt sein müssen. Die Zuteilung darf sowohl durch Auslosung als auch durch Schlüsselzahlrechnung vorgenommen werden. Das Rechnen mit Schlüsselzahlen soll insofern eine gerechte Verteilung gewährleisten, als aus Kapitalleistung und Zeit ein gerechter Verteilungsschlüssel berechnet wird. Bei diesem System besteht für jeden Tag der Einzahlung eine Kennzahl, die umso höher ist, je früher die Einzahlung liegt. Ebenso erhält jede Zahlung eine Kennzahl, die von deren prozentualen Höhe der Zahlung abhängig ist. Durch Multiplikation von Zeit-

und Kennzahl und Kapitalkennzahl erhält man die Gesamt-Kennzahl, deren höchste für die Auszahlung maßgebend ist. Bei diesem System ist der kapitalkräftigere Bausparer gegenüber demjenigen, der nur seine monatlichen Sparraten leisten kann, im Vorteil.

Die Baugelder, welche zur Zuteilung gelangen, setzen sich zusammen einmal aus dem ersparten Gelde des Darlehensnehmers, zum anderen aus einem Darlehen, welches ihm die Kasse aus den Spargeldern der anderen gewährt. Dabei erhält der zuerst zum Zuge gekommene fast ausschließlich Fremdkapital, der letzte ausschließlich Eigenkapital. Da die Spargelder unverzinslich sind, haben manche Kassen einen Ausgleichsbeitrag eingeführt, welcher von denen erhoben wird, welche frühzeitig Zuteilung erlangt haben.

Das Darlehen selbst ist vom Tage der jeweiligen Abhebung ab zu verzinsen und in jährlichen Raten zu amortisieren. Solange diese Verpflichtungen erfüllt werden, ist eine Kündigung von Seiten der Kasse ausgeschlossen. Die Sicherung des Darlehens geschieht durch Bestellung einer erststelligen Hypothek. Bei der G. d. F. beträgt die Beleihungshöhe 83,33% der Gestehungskosten.

IV. Die Beleihungstätigkeit.

1. Die rechtlichen Grundlagen der Beleihung.

Gesetze und Verordnungen, soweit sie die Neubaufinanzierung betreffen, wurden einerseits zur Förderung der Wohnungsneubautätigkeit erlassen, andererseits sollen sie die am Neubau interessierten Bauherren oder deren Mieter schützen. Die Anfänge einer Gesetzgebung fallen bereits in die Vorkriegszeit. Eine Immobilar-Kreditkommission, die im Jahre 1913 einberufen wurde, konnte aber ihre Arbeiten infolge Kriegsausbruch nicht beendigen. Das erste Gesetz zur Förderung des Kleinwohnungsbaues wurde im Jahre 1914 erlassen [63]), es kam nur für einen begrenzten Personenkreis (Reichs- und Militärbedienstete) in Frage und hatte daher für den gesamten Wohnungsbau keine große Bedeutung, zumal infolge der Kriegszeit eine allgemeine Kapitalverknappung eingetreten war, die die Aufbringung von Mitteln trotz der durch das Gesetz vom Reich übernommenen Bürgschaft sehr erschwerten. Das vorstehend erwähnte Gesetz erhielt am 24. August 1918[64])

[63]) Gesetz vom 10. Juni 1914. Reichsbürgschaftssicherungsgesetz, R.G.Bl. S. 219.

[64]) R.G.Bl. S. 1091.

insofern eine Erweiterung, als auch für Kriegsbeschädigte und Kriegswitwen Bürgschaften übernommen werden konnten. Nach Einführung der stabilen Währung wurde im Jahre 1924 die ursprünglich 25 Mill. betragende Reichsbürgschaft in einen Reichsmarkbetrag umgewandelt. [65])

Dem Beispiele des Reiches folgten einige Länder und Gemeinden, so Preußen, welches einen Betrag von 10 Mill. als Bürgschaftssumme für Wohnungsbaukredite zur Verfügung gestellt hat und zwar zum Unterschied vom Reichsgesetz ohne Beschränkung auf einen bestimmten Personenkreis.

Weitere Gesetze zur Förderung des Kleinwohnungsbaues wurden erlassen am 25. 3. 1926 [66]) und die Verordnungen über die Verwendungen der Kredite vom 1. April 1926 [67]). Hierdurch wurden vom Reiche an die Länder 200 Mill. RM. gegeben, davon 190 Mill. für allgemeine Zwecke, 10 Mill. zur besonderen Verwendung für im Reichsdienst Beschäftigte. Von diesem Betrage erhielt Preußen 120 Mill., die an 16 öffentlich-rechtliche Kreditanstalten und 4 Hypothekenbanken unter folgenden Bedingungen weitergegeben werden konnten [68]) :

1) Der Kredit wird als Darlehen nur für die Dauer von drei Jahren gewährt;
2) der Zinssatz wird von dem Reichsfinanzminister im Einvernehmen mit dem Reichsarbeitsminister und dem Reichswirtschaftsminiser bestimmt;
3) Darlehen aus diesen Mitteln dürfen ausschließlich nur gemäß den bekannten Richtlinien zur Förderung des Kleinwohnungsbaues gegeben werden, d. h. nur solche Neubauten kommen in Frage, die nach den Bestimmungen der Länder Hauszinssteuerhypotheken erhalten oder erhalten können und bei denen die Gewähr besteht, daß sie nicht spekulativen Interessen dienen.

Von besonderer Bedeutung für die gesamte Neubaufinanzierung wurde das bereits ausführlich dargestellte [69]) Hauszinssteuergesetz, welches in der Inflationszeit verschiedene Vorläufer hatte. Hierzu gehört das Wohnungsnotgesetz vom 12. Februar 1921, welches bestimmte, daß die Länder in den Rechnungsjahren 1921/2 30 RM auf den Kopf der Bevölkerung zur Förderung der Neubautätigkeit dem Baumarkt zur Verfügung stellen sollten.

---

[65]) 2. Verordnung zur Durchführung des Münzgesetzes vom 12. 12. 1924.
[66]) R.G.Bl. I. S. 179.
[67]) R.G.Bl. S. 109.
[68]) Lehmann: „Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau" Berlin 1928.
[69]) Kapitel III. S. 19.

Eine endgültige Regelung beabsichtigte das Gesetz vom 26. Juli 1921 [70]). Danach folgte eine 10%ige Besteuerung des Friedensmietwertes, ohne zu berücksichtigen, daß infolge der fortschreitenden Geldentwertung der Effektivertrag ständig sank. Dies veranschaulicht die Tatsache, daß Ende 1921 im Verhältnis zum Goldwert die 10%ige Friedensmiete einen tatsächlichen Prozentsatz von 0,23 % ergab.

Infolgedessen wurden die Wohnungsbauabgaben seit dem Jahre 1922 ständig erhöht, allerdings ohne Erfolg, da die Entwertung wesentlich raschere Fortschritte machte, als die vom Gesetzgeber festgesetzten Prozentsätze. Die von Hoppe [71]) aufgestellte Tabelle läßt das dauernde Absinken der Erträge erkennen.

1) Mit Wirkung vom 1. 4. 1922 ab auf 50 %
   am 1. 4. 22 = 1 GM. = 70,95 PM.
   50% = 0,71 der Friedensmiete
   am 1. 10. 22 = 1 GM. = 432 PM.
   50 % = 0,12 % der Friedensmiete
2) am 1. 1. 1923 auf 3000 %
   Das Gesetz wurde am 6. 4. 1923 veröffentlicht.
   am 6. 4. 1923 = 1 GM. = 5018 PM.
   3000 % = 0,60 %
3) Durch Gesetz vom 19. 7. 1923 vom 1. 7. 23 ab auf 18 000 %.
   Das Gesetz wurde am 26. 7. 1923 veröffentlicht.
   am 1. 7. 23 = 1 GM. = 38.100 PM.
   18 000 % = 0,42 % der Friedensmiete
   am 19. 7. 23 = 1 GM. = 51.910 PM,
   18 000 % = 0,1 % der Friedensmiete
4) durch Gesetz vom 18. 8. 23 und mit Wirkung vom 29. 8. 1923 ab auf 90 000 %,
   am 18. 8. 1923 = 1 GM. = 1 Mill. PM.
   90 000 % = 0,09 % der Friedensmiete
   am 29. 8. 1923 = 1 GM. = 1.119.500 PM.
   90 000 % = 0,08 % der Friedensmiete.

Es folgte dann die dritte Steuernotverordnung des Reiches vom 14. Februar 1924, die als Gesetz „über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken" vom 1. 6. 1926 veröffentlicht wurde, auf Grund dessen die einzelnen Länder die Hauszinssteuergesetze erlassen haben. [72])

Weiterhin sollen an dieser Stelle noch einige Gesetze und Verordnungen Erwähnung finden, obwohl sie die Finanzierung

---

[70]) R.G.Bl. S. 773.
[71]) Hoppe A. a. a. O. S. 30/1 aufgestellte Tabelle.
[72]) siehe Kapitel III.

des Wohnungsbaues nicht direkt betreffen. Es handelt sich hierbei um diejenigen Gesetze, welche einerseits zum Schutze der Mieter erlassen wurden, andererseits eine gerechte Verteilung des vorhandenen Wohnraumes ermöglichen sollten.

Infolge der durch den Krieg geschaffenen Verhältnisse wurde am 15. 12. 1914 die Bekanntmachung betr. Einigungsämter erlassen [73]). Ihr folgte am 26. Juli 1917 [74]) die Bekanntmachung der Mieter. Die auf Grund dieser Bekanntmachung durch die Landesbehörden geschaffenen Einigungsämter hatten über Fragen der Kündigung, der Höhe des Mietpreises u. a. m. zu entscheiden, wobei ein gerechter Ausgleich der Interessen der Kontrahenten anzustreben war. Gegen die Entscheidung dieser Ämter war eine Berufung nicht zulässig. Verbesserungen brachten die Gesetze über „Mieterschutz und Mieteinigungsämter" vom 15. Mai 1923 [75]) und das „Reichsmietengesetz" vom 24. März 1922 [76]).

Zu den Gesetzen, welche der Bekämpfung des Wohnungsmangels dienen sollten, gehören die „Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel" vom 23. September 1918 [77]) und das Gesetz über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 11. Mai 1926 [78]). Der Zweck dieser Gesetze war die Erhaltung vorhandenen Wohnraumes und die Verteilung der zur Verfügung stehenden Räume nach der Dringlichkeit des Bedarfs. Das Gesetz wurde am 26. Juli 1923 durch das Wohnungsmangelgesetz [79]) bis auf weiteres verlängert.

Auch die deutschen Länder haben zur Förderung des Wohnungsbaues Gesetze erlassen. Über diese eingehend zu berichten, würde hier zu weit führen, sie sollen jedoch ihrem Namen nach Erwähnung finden.

Bayern: Bekanntmachung des Staatsministeriums für Soziale Fürsorge vom 28. Dezember 1925 — Nr. 1755 a 14 — über Gewährung staatlicher Baudarlehen für das Jahr 1926.

Sachsen: Baudarlehen aus der Aufwertungssteuer am 31. März 1926.

Württemberg: Bedingungen für die Ausführung von Wohnungsneubauten mit staatlichen Baudarlehen (Württembergisches Wohnungsbürgschaftsgesetz vom 30. Mai 1919).

Baden: Wohnungsbaudarlehen, Bestimmungen vom 14. 4. 1926.

---

[73]) R.G.Bl. S. 511. [74]) R.G.Bl. S. 659. [75]) R.G.Bl. S. 949.
[76]) ebenda S. 273. [77]) ebenda S. 1143. [78]) ebenda S. 949.
[79]) ebenda S. 754 I.

Thüringen: Bestimmungen über die Förderung des Wohnungsbaues durch staatliche Baudarlehen 1926 vom 16. Februar 1926.

Hessen: Bekanntmachung die Förderung des Wohnungsbaues im Jahre 1926 durch Baudarlehen aus Landesmitteln betreffend vom 10. März 1926.

Hamburg: Darlehensbestimmungen für Gewährung von staatlichen Darlehen aus der Mietzinssteuer für Neubauzwecke im Jahre 1927.

Mecklenburg-Schwerin: Bekanntmachung vom 1. Februar 1926 über Richtlinien für die Verwendung des für die Förderung des Wohnungsbaues bestimmten Anteils am Mietzinssteueraufkommen.

Oldenburg: Bestimmung über die Verwendung der Mittel zur Förderung des Wohnungsbaues vom 22. Februar 1926.

Braunschweig: Bestimmungen über die Gewährung von staatlichen Baudarlehen zur Förderung des Wohnungsbaues aus dem für die Neubautätigkeit bestimmten Anteil der Hauszinssteuer, vom 6. April 1926.

Anhalt: Bestimmungen über die Gewähurng von Baudarlehen aus Steuermitteln für das Jahr 1926. Vom 21. März 1926.

Bremen: Bedingungen für die Ausführung von Wohnungsbauten mit staatlichen Baudarlehen.

Lippe: Verordnung des Lippeschen Landespräsidiums vom 15. Mai 1924 bezw. 23. März 1925 bezw. 11. September 1925 über die Ausführung des § 3 Abs. 2 der Mietzinsordnung vom 29. März 1924 (L. V. Bd. 28 S. 527) hinsichtlich der Verteilung, Verzinsung und Tilgung der der Förderung der Bautätigkeit dienenden Steueraufkünfte.

Lübeck: Bedingungen für die Gewährung von Wohnungsbau-Unterstützungen durch den Staat und für den Erwerb der Baugrundmittel 1926.

Mecklenburg-Strelitz: Bekanntmachung vom 19. Februar 1926 betreffend Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaues im Jahreshalbjahr 1926.

Waldeck: Richtlinien für die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken im Rechnungsjahre 1926. Vom 24. April bis 11. Mai 1926.

Schaumburg-Lippe: Richtlinien für die Verwendung des für die Neubautätigkeit bestimmten Anteils am Hauszinssteueraufkommen. Vom 16. Juli 1924 bezw. 4. Mai 1925 bezw. 26. Januar 1926.

2. Die Beleihung und ihre Technik.

a. Die Auswahl des Darlehensnehmers.

Für die kreditvermittelnden Institute ist es von größter Wichtigkeit, nur solche langfristigen Kredite zu gewähren, die in Bezug auf ihre Sicherheit das Gefahrenmoment so gut wie möglich ausschalten. Deswegen muß bei Vergebung der Darlehen sorgfältigste Auslese getroffen werden. In den vergangenen Jahren war diese Auswahl nicht schwierig, weil infolge des Kapitalmangels einerseits und einer großen Nachfrage andererseits nur die vertrauenswürdigen Darlehensnehmer ausgewählt zu werden brauchten. Für die Pfandbriefinstitute ist es wesentlich, einen Bestand guter Beleihungsobjekte zu haben, weil die Güte der Deckungshypotheken und damit die Pfandbriefsicherung eine Lebensfrage für diese Institute bedeutet. Die Anstalten pflegen, bevor sie ein Darlehen vergeben, genaue Auskünfte über wirtschaftliche und persönliche Verhältnisse des Kreditsuchenden einzuholen. Es ist für sie besonders wichtig, festzustellen, ob der Bauende mit Hilfe des ihm gewährten Kredits sein Bauvorhaben auch tatsächlich zu Ende bringt, damit das Institut nicht ein halbfertiges Haus übernehmen muß. Wenn die Gesamtfinanzierung gesichert erscheint, muß weiterhin geprüft werden, ob das angelegte Kapital einen ausreichenden Ertrag abwirft, damit die Zinsen für die investierten Gelder aufgebracht werden können.

Soweit Altbauten beliehen werden, um mit den aufgenommenen Krediten Neubauten zu finanzieren, muß das kapitalgebende Institut prüfen, ob diese Gelder auch wirklich diesem Zwecke zugeführt werden. Wie bereits erwähnt, ist es auch bei den Neubauten wichtig, daß die Gesamtfinanzierung sichergestellt ist, damit nicht der Bau wegen Mangel an Mitteln unvollendet bleiben muß. In der Inflationszeit und auch den nachfolgenden Jahren ist dies häufig vorgekommen, sodaß der Staat mit öffentlichen Mitteln helfend einspringen mußte. Solange die Beträge aus der Hauszinssteuer reichlich geflossen sind, wurde dies im Interesse der Behebung der Wohnungsnot auch getan. Sowohl die öffentliche Hand als auch die Kreditinstitute verlangen den Nachweis der vollkommenen Finanzierung, um derartige Vorkommnisse nach Möglichkeit zu vermeiden. Für den Fall, daß Hauszinssteuermittel beantragt werden, muß mit dem Antrage ein Nachweis der Baukosten und ihre Deckung eingereicht werden:

Nachweis der Baukosten:

1. Herstellungskosten:
   Wohnhaus . . .
   Bebaute Fläche . . .
   Geschoßhöhe: Keller . . . .
   Erdgeschoß . . . .
   Obergeschoß . . . .
   Dachgeschoß . . . .
   Umbauter Raum . . . .
   Nach überschläglichem Kostenanschlag
   Baukosten des Hauses.
2. Voraussichtliche Gesamtkosten:
   a. reine Baukosten = RM. . . . . .
   b. Grundstückskosten = RM. . . . . .
   c. Straßenbaukosten = RM. . . . . .

Finanzierung:

a. Gesamtherstellungskosten RM. . . . . .
b. I. Hypothek zu RM. . . . . .
c. II. Hypothek zu RM. . . . . .
d. III. Hypothek zu RM. . . . . .
   (Hauszinssteuerhypothek)
e. Kapital des Bauherrn RM. . . . . .
f. Zuschuß des . . . . .
   als Arbeitgeber . . . . . RM.

Summe b—f RM . . . . . RM. . . . . .

Ebenso wie die öffentliche Hand verlangen auch die Kreditanstalten einen Finanzierungsplan, der über die Sicherheit der Finanzierung des Bauvorhabens genau unterrichtet. Diese Pläne weichen bei allen Instituten kaum voneinander ab und sind nach dem folgenden Schema aufgebaut:

Bauwert: RM. . . . . .

I. Reine Baukosten: cbm umbauten Raumes RM. . . . . .

II. Mittelbare Baukosten:
   1. Bauabgaben
   2. Gebühren für Baugenehmigung
      und Besichtigung
   3. Fußwegherstellung
   4. Heimschleußenanschluß
   5. Gasanschluß (bis Hauptanschlußhahn)
   6. Wasseranschluß
   7. Kabelanschluß
   8. Einfriedigung, Klärgrube, Schleusen

9. Planierungen, Innenhofgestaltung
10. Kosten der Hypothekenregulierung, Zwischenkreditzinsen, Disagio
11. Architektenhonorar

Summe RM. . . . . .

12. von I bis II entfallen anteilig auf Gewerberäume RM. . . . . .
13. sodaß auf den Wohnraum anzurechnen sind (Summe I bis II minus 12) RM. . . . . .

III. Grundstückskosten:
a. Rohlanderwerb
b. für Aufschließung (Straßenbau und Hauptschleuse

Summe RM. . . . . .

IV. Hierzu:
1. umbauter Gewerberaum ..... cbm (einschl. anteiligen Raumes des Kellergeschosses, Treppenhauses und des Daches) . . .
2. hierzu obiger Betrag unter II. 12 . . .
3. also Baukostensumme für Gewerberaum

Gesamtbaukostensumme RM. . . . . .

Anlagewerte:
I. Eigenkapital in Form von:
a. Einbringung des Grundstücks, dieses
aa. ist bereits bezahlt mit . . .
bb. gestundet . . .
b. weiteres Barkapital des Bauherrn . . .
II. Fremdes Geld:
a. I. Hypothek (Nominalbetrag) . . .
b. Restkaufgeldhypothek . . .
c. II. Hypothek . . .
d. Mieterdarlehen . . .
e. Arbeitgeberdarlehen . . .
III. Hauszinssteuerhypothek . . . .
(pro Wohnung . . . .)
IV. Besondere nachzuweisende Mittel für Gewerberaum (linke Seite unter IV)

Gesamtsumme:

Nach erfolgter Prüfung des eingereichten Finanzierungspalnes kann sodann entschieden werden, ob die Beleihung vorgenommen werden soll.

b. Die Beleihungshöhe auf Grund der Schätzung.

Bei der Beleihung von bebauten Grundstücken ist es wichtig, den Grundstückswert möglichst richtig zu erfassen. Zwei Faktoren stehen sich gegenüber. Auf der einen Seite muß der Beleihende den Wert des Grundstücks schätzen, daß die darauf einzutragende Hypothek nicht gefährdet wird. Für ihn steht das Prinzip der Kreditsicherung im Vordergrund, wobei aber Unterbewertungen nach Möglichkeit vermieden werden sollen. Für den Kreditnehmer andererseits besteht das Interesse einer möglichst hohen Bewertung seines Grundstücks, d. h. für ihn gilt das Prinzip höchster Mobilisierung.

Für die kreditvermittelnden Institute, insbesondere für die Pfandbriefbanken, gibt das Hypothekenbank- und Pfandbriefbankgesetz nur wenige Anhaltspunkte, wie die Bewertung vorzunehmen ist. Es haben sich in der Vorkriegszeit verschiedene Schätzungsverfahren herausgebildet, die im allgemeinen zu brauchbaren Ergebnissen geführt haben:

1. Der gemeine oder Verkaufswert

wird ermittelt unter Berücksichtigung aller der Umstände, die die Lage des Immobilienmarktes beeinflussen; dazu kommt noch die Berücksichtigung der besonderen Lagerung des in Frage stehenden Falles, wobei konjunkturelle Erscheinungen, die sich nach der günstigen Seite hin auswirken, in Betracht gezogen werden müssen. Es sind also nur diejenigen Eigenschaften zu berücksichtigen, die dem Grundstück dauernd anhaften, wobei der Ertrag, den das Grundstück abwirft, in die Schätzung mit einbezogen werden muß.

Zurzeit sind die Festsetzungen des Reichsbewertungsgesetzes vom 10. August 1925 und vom 14. Mai 1926 grundlegen.

2. Die Ermittlung des Wertes auf Grund des Verkaufs- und Ertragswertes.

Diese Schätzungsmethode geht davon aus, daß weder der Verkaufswert noch der Ertragswert allein den richtigen dauernden Wert des Grundstückes ergeben. Die Fehler, die diesen Schätzungswerten anhaften, sollen dadurch kompensiert werden, daß man das arithmetische Mittel beider Werte annimmt.

3. Die Ermittlung des Wertes unter Zugrundelegung der Bau- und Bodenkosten in Verbindung mit dem Ertragswerte.

Diese Schätzungsweise kommt besonders bei Neubauten in Frage, wobei man auch hier wieder die Errechnung durch Addition beider Beträge und Division durch zwei feststellt.

In der Zeit nach dem Kriege sind diese Methoden allerdings nicht mehr uneingeschränkt anwendbar. Erfahrungsgemäß weisen diejenigen Grundstücke, die der Wohnungszwangswirtschaft unterliegen, eine gewisse Wertminderung auf, die zu berücksichtigen ist.

Bei denjenigen Grundstücken, die mit der Hauszinssteuer belastet sind, geht die Praxis bei der Bewertung häufig von der Friedensmiete aus. Diese Friedensjahresmiete mit einer jeweils aus der Schätzungspraxis sich ergebenden Rechnungszahl multipliziert, ergibt dann den ungefähren zur Zeit gültigen Marktwert. Diese Zahl ist je nach der Lage des Immobilienmarktes Schwankungen unterworfen und ist auch innerhalb der verschiedenen Reichsgebiete nicht einheitlich. Zur Zeit beträgt der Multiplikant im Durchschnitt 7½, In den Vorkriegsjahren betrugen die Preise für Miethäuser das 12—16fache der Jahresmiete. Die erste Hypothek wurde damals bis zur zehnfachen Jahresmiete, die zweite bis zur 2½fachen Jahresmiete gegeben. [80])

Das Hypothekenbankgesetz gestattet Beleihungen bis höchstens $^2/_3$ des Grundstückswertes. In Preußen und Sachsen dürfen diese bis zu $66^2/_3$%, in Bayern bis zu 50% und ausnahmsweise bis zu 60% ausgedehnt werden.

Bei einem Schätzungswert der 6—7½fachen Jahresmiete soll die Beleihungshöhe nicht über das 4½fache dieser Miete hinausgehen.

Während die eingangs geschilderten Schätzungsverfahren in der Vorkriegszeit für den erfahrenen Praktiker durchaus brauchbare Ergebnisse zeitigten, war nach der Inflationszeit infolge der Schwankung sämtlicher Werte eine allgemeine Unsicherheit im Schätzungsverfahren eingetreten. Um einen einigermaßen brauchbaren Ausgangspunkt für die Bewertung des Grundstückmarktes zu haben, griff man wie bereits geschildert, auf den Jahresmietertrag als Rechnungsgrundlage zurück. Diese Art der Schätzung wird bis heute in der Hauptsache angewandt, allerdings darf auch hier die Schätzung nicht schematisch vorgenommen, sondern es muß festgestellt werden, ob die jeweilige Friedensmiete mit dem Stichtag 1. Juli 1914 auch den tatsächlichen Verhältnissen entsprochen hat. Besondere Schwierigkeiten bietet der Schätzungspraxis die Bewertung von Wohnhäusern mit Großwohnungen, d. h. Wohnungen mit mehr als 5 Räumen. Wie wir bereits eingangs dieser Arbeit berichtet haben, machte sich in den letzten Jahren ein Zug von der teueren Großwohnung zur moder-

[80]) O. A. Friedländer „Hypothekenbeschaffung für Wohn- und Geschäftshäuser".

nen Siedlungswohnung bemerkbar. Die Folge davon ist, daß in allen Großstädten viele solcher Wohnungen leerstehen.

In Frankfurt a. M. beträgt ihre Zahl nach vorsichtiger Schätzung 700—900 Stück. [81])

Selbstverständlich wird durch das Leerstehen von Großwohnungen, die nur in seltenen Fällen geteilt oder anderen Zwecken dienstbar gemacht werden können, der Verkaufswert des gesamten Grundstücks sinken.

Bei Neubauten hat das Schätzungsverfahren die Aufgabe, die Höhe der Gestehungskosten richtig zu ermitteln, damit auf Grund dieser Ergebnisse die Höhe des Hypothekenkredits festgesetzt werden kann. Weiterhin muß geprüft werden, ob das zu beleihende Grundstück auch wirklich mit den ausgewiesenen Mitteln fertiggestellt werden kann. Hier erwächst dem Schätzer eine besonders schwierige Aufgabe.

Die Schätzung des Bauwertes kann nach drei Arten vorgenommen werden:

1. nach dem Friedenswert,
2. nach der qm Wohnfläche,
3. nach dem cbm umbauten Raumes.

Die dritte Methode liefert die besten Ergebnisse und wird deshalb am häufigsten angewandt. Das Reichskuratorium für Wirtschaftlichkeit [82]) hat für diese Berechnung besondere Richtlinien herausgegeben.

Es haben sich bereits Erfahrungssätze herausgebildet; bei einfacher Ausführung stellt sich der cbm umbauten Raumes auf durchschnittlich 30—32 RM. Aber auch hier bestehen ebenso wie bei den Nebenkosten regionale Verschiedenheiten. Die Reichsforschungsgesellschaft für Wohnungswesen [83]) hat auf die Veranlassung des Reichswirtschaftsrats Erhebungen angestellt, über die Höhe der Baukosten, Grundstückskosten usw. und zwar in den verschiedenen Teilen des Reiches. Dabei stellte sich heraus, daß der höchste Preis für den cbm umbauten Raumes 37,50 beträgt (in mitteldeutschen Gemeinden über 100 000 Einwohnern), der niedrigste 19.— (in ostpreußischen Mittelstädten).

Neben den Herstellungskosten bei Neubauten muß außerdem noch der zukünftige Ertragswert zur Errechnung der Beleihungshöhe herangezogen werden. Der aus Bau- und Bodenwert und Ertragswert gefundene Wert wird für die Beleihung im allgemeinen maßgebend sein können.

---

[81]) Stadt-Blatt der Frankfurter Zeitung vom 10. Mai 1931.
[82]) D. J. N. S. 276/7 Anhang Blatt 1/2.
[83]) Mitteilungen des Verbandes öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten e. V. Berlin, vom 29. 3. 1930.

V. Das Risiko.

Das Risiko in der Wirtschaft ist die Gefahr der Minderung eines erwarteten Gewinnes oder ein Vermögensverlust.

Kalveram[84]) hat in seiner Bankbetriebslehre von drei Risiken im Bankbetriebe gesprochen:

1. das Kreditrisiko,
2. das Kurs- oder Preisrisiko für alle marktbedingten Güter und
3. das Währungsrisiko, das sich wieder teilt
   a. in ein Valutarisiko (aus der Schwankung der ausländischen Währung resultierend),
   b. in ein Geldwertrisiko aus den Schwankungen der inländischen Währung entspringend.

Wir wollen bei der Behandlung dieses Themas diese Darstellung so weit benutzen, soweit sie auf die einzelnen Risiken der Wohnungsbaufinanzierung angewandt werden kann.

Die zeitweise meistens befristete Nutzungsdauer von Kapital nennt man K r e d i t, der Markt auf dem dieser Kredit vermittelt wird, den Kreditmarkt, der sich in einen Markt

1. für kurzfristige Kredite, den Geldmarkt, und
2. den Markt für langfristige Kredite, den Kapitalmarkt, teilt.

Eine weitere Unterteilung des Kredits

1. in Personalkredit und
2. in Real- und Hypothekarkredit.

Bei all den genannten Krediten liegen in der Wohnungsbaufinanzierung Risiken vor, die darin bestehen, daß

1. pünktliche Zinszahlung für den gegebenen Kredit geschieht,
2. durch Änderung der Wirtschaftslage der Zinssatz der Märkte steigt,
3. die Amortisation planmäßig vorgeht und
4. die Kreditobjekte ihren Wert als Kreditgrundlage (als Sicherheit) behalten.
5. Der Geldwert seine Stabilität behält.

Personalkredite, soweit sie überhaupt noch gegeben werden, sind meist kurzfristiger Art; sie spielen für die Wohnungsbaufinanzierung keine Rolle.

Langfristige Kredite in Form von Real- oder Hypothekenkrediten sind typisch für den Wohnungsmarkt.

---

[84]) Kalveram, Bankbetriebslehre, S. 1450, Handelshochschule, Lehrbuch der Wirtschaftswissenschaften.

Die Sicherung der langfristigen Kredite kann erfolgen

1. durch Mobilien und damit verbundene Rechte,
2. durch Urkunden,
3. durch Immobilien,
4. durch Verbindung von Mobilien, damit verbundenen Rechten und Urkunden.

Im Rahmen dieser Arbeit interessiert die Grundstückssicherung. Das Grundstück als Pfandobjekt ist aus folgenden Gründen besonders dafür geeignet:

1. weil eine Wert- und Ertragsberechnung möglich ist,
2. weil der Wert in normalen Wirtschaftsverhältnissen nur geringen Schwankungen unterworfen ist,
3. weil der Ertrag regelmäßig fließt,
4. weil die Möglichkeit steigender Erträgnisse gegeben ist, und
5. weil die Erträge des Grundstücks für die Hypothek haften und für den Hypothekengläubiger sichergestellt werden können durch Mietabtretung, Mietenpfändung und Zwangsverwaltung.

Die praktische Erfahrung hat bewiesen, daß unter Zugrundelegung der allgemeinen Normen für die Schätzung das Risiko begrenzt werden kann (siehe Kapitel Schätzung).

Es gibt für die öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute aber gewisse Fälle, wo besondere Sicherungen nötig werden. Besondere Risiken bringt der Kleinwohnungsbau mit sich. Die Finanzierung geschieht bei den Kleinbauten fast ausschließlich aus fremden Mitteln. Gerade die Interessenvertretungen wirtschaftlich schwacher Bevölkerungskreise haben den Bau von Kleinwohnungen mit Hilfe öffentlicher und privater Mittel stark propagandiert und betrieben. Die soziale Stellung dieser Hausbesitzer, Abhängigkeit von der Konjunktur, die sich in Arbeitsmöglichkeiten und in der Einkommensgröße auswirkt, der Konkurrenzkampf des Arbeitsmarktes gefährden die Aufbringung der Zinsen und der Amortisationsquote. Bei der Risikoschätzung im Kleinwohnungsbau ist fernerhin zu bedenken, daß eine Miete als Sicherung des geliehenen Kapitals nicht in Frage kommt. Aus unseren Erkundigungen im Baugewerbe des rhein-mainischen Wirtschaftsgebietes konnten wir feststellen, daß man im Kleinwohnungsbau heute „billig" baut, sodaß aus diesem Grunde eine stärkere als normale Wertminderung des Grundstücks eintreten muß, die in der ermäßigten Beleihungsquote oder in steigendem Kreditzinssatz sich kalkulatorisch ausdrücken müßten. Damit würde aber bei Überschreiten einer gewissen Grenze der Kleinwohnungsbau

überhaupt in Frage gestellt. Auch die erhöhte Tilgungsquote, die man zwecks Umgehung der eben besprochenen Auswirkungen einführen könnte, bietet keine Risikominderung.

Die Finanzierungsinstitute verlangen darum von den Kommunen selbstschuldnerische Bürgschaften gemäß § 765 und 773 BGB.

Wenn das Risiko für das investierte Kapital akut wird, stellt man dem Bürgen frei, ob Zwangsversteigerung erfolgen soll, oder ob er Zahlungen leisten will.

Eine andere Form der Risikominderung ist noch in der Gesamthypothek nach § 1132 BGB. zu erreichen:

„Besteht für die Forderung eine Hypothek von mehreren Grundstücken (Gesamthypothek), so haftet jedes Grundstück für die ganze Forderung. Der Gläubiger kann die Befriedigung nach seinem Belieben aus jedem der Grundstücke ganz oder zu einem Teile suchen". usw.

Weitere bedeutende Risiken liegen für den Finanzier in der Zerstörung und Beschädigung der Grundstücke durch Naturgewalten. Die öffentlich-rechtlichen Pfandbriefinstitute verlangen z. B. von den Feuerversicherungsanstalten einen sog. Hypothekensicherungsschein, indem die Versicherungsanstalten sich verpflichten, den Kreditinstituten über Ablauf der Versicherung, nicht pünktliche Prämienzahlung des Kreditnehmers Mitteilung zu machen. Damit haben für diese Fälle die Finanzierungsinstitute die Möglichkeit, durch Erfüllung des Versicherungsvertrages das Kreditobjekt nicht zu gefährden.

Wertvernichtung oder starke Ertragsminderung sind fernerhin möglich durch Unwetterkatastrophen mit Überschwemmungen, Einstürzen etc. Man kann praktisch das Risiko natürlich nur an den Objekten erfassen, die in der Gefahrenzone liegen. Man verlangt darum bei der Kreditgabe für solche Grundstücke zusätzliche Sicherungen. Generell kann man bei der Berechnung des Risikos aus diesen Quellen sagen, daß bei derartigen Naturkatastrophen die öffentlich-rechtlichen Körperschaften mit Subventionen einzuspringen haben.

Wertminderungen, die sich über das Normalmaß der Alterung hinaus ergeben, durch Grundwasser, Hausschwamm etc., können durch eine Hauslebensversicherung abgedeckt werden. Die Versicherungsgesellschaften erklären sich in diesen Versicherungsverträgen bereit, bei Zahlung mäßiger Prämien bei Eintritt eines Schadensfalles Beiträge zur Verfügung zu stellen, die als Entschädigung für Ertragsausfall und Wertminderung dienen.

Ein sehr wesentliches Risiko des Wohnungsbaues liegt ferner in der allgemeinen Wirtschaftskonjunktur und den damit verbundenen Ausstrahlungen auf den Beschäftigungsgrad der Industrie, des Handels und des Gewerbes. Dieser Beschäftigungsgrad ist wiederum maßgeblich für die Einkommensgröße des Marktes, für die Vermögensbildung, für die Kaufkraft und Konsumfähigkeit der Wirtschaft.

Es würde an dieser Stelle zu weit führen, das Risiko der Wohnungsbaufinanzierung mit diesem Konjunkturkomponenten einzeln in Verbindung zu bringen. Wir müssen uns hier auf eine summarische, allgemeine Darstellung beschränken. Durch den rückläufigen Konjunkturverlauf [85]) — Spiethoff gliedert die Phasen nach dem Hochschwung in

Kapitalmangel — Krise — Niedergang — erster Anstieg — zweiter Anstieg, —

müssen durch die Minderbeschäftigung je nach der Phase bei gewerblich benutzten Grundstücken sinkende Mieten einsetzen, die zu Unrentabilität des investierten Kapitals führen und damit das Risiko akut werden lassen. Auch bei Wohnungsbauten wird sich ein Risiko bemerkbar machen, das sich zunächst in Mietrückständen äußert und bei langdauernden Wirtschaftskrisen durch das steigende Angebot an großen Wohnungen auch zunächst nur diesen Markt trifft.

Als kritischen Abschluß dieses Abschnittes wollen wir eine Systematisierung der Risikoverteilung zur Darstellung bringen. Diese Risikoverteilung bedeutet auch eine Risikobeschränkung. Kalveram hat in seiner Bankbetriebslehre die Verteilung des bankmäßigen Risikos geordnet in

1. objektive und subjektive, und
2. zeitliche und örtliche Verteilung.

Im Rahmen dieser Arbeit spielt die objektive Verteilung die Hauptrolle.

1. Objektive Risikoverteilung in der Wohnungsbaufinanzierung durch öffentlich-rechtliche Pfandbriefinstitute.

Die Pfandbriefinstitute müßten anhand von Statistiken genaue Übersichten über die Objekte führen, und die Erkenntnis aus diesen Aufzeichnungen in den Dienst ihrer Beleihungstätigkeit stellen.

---

[85]) Spiethoff: Aufsatz und Krisen, i. Handw. d. Staatsw. Bd. VI, S. 38, 4. Aufl.

Grundsätzlich wäre eine Teilung

1. in reine Wohngrundstücke,
2. Wohngrundstücke mit gewerblichen Räumen und
3. in nur gewerblich benutzte Räume nötig.

Die Gruppe 1 könnte man wieder ordnen in

a. Einfamilienhäuser und
b. in Mehrfamilienhäuser.

Diese wären wieder in Groß-, Mittel- und Kleinwohnungen unterzuteilen. Eine weitere Klassifikation wäre möglich nach Baujahr, Baustoff, Innenausstattung, Verkehrs- und Wohnlage, Ertrag und Ertrag vom Wert etc.

Bei der Gruppe Wohnungsgrundstücke mit gewerblicher Benutzung wären genau laufende Übersichten erforderlich über den prozentualen Anteil der Erträge aus Wohnungen und gewerblich benutzten Räumen am Gesamtertrag. Fernerhin könnten Brancheneinteilungen manches zur objektiven Risikoverteilung beitragen.

Die Sicherheit der Kredite im Wohnungsbau hängt neben der persönlichen Kreditwürdigkeit des Nehmers ab von dem Ertrag. Dieser Ertrag spielt gerade in dem branchenmäßigen Aufbau der Hypothekenkredite für die gewerblich benutzten Räume die Hauptrolle. Der Ertrag der Gewerbegruppen in Beziehung gesetzt zum investierten Kapital ist der Ausdruck ihrer Konjunkturbedingtheit. Auch hier muß darum die übersichtliche Verfolgung des Hypothekarkredits in den branchemäßigen Statistiken liegen.

Die subjektive Verteilung spielt eine untergeordnete Rolle, da ja die Sicherheit des Objektes maßgeblich ist.

2. Die zeitliche Verteilung des Hypothekarkredits regelt sich durch die Tilgung der Hypothekenpfandbriefe. Theoretisch soll ein Gleichlauf zwischen umlaufenden Pfandbriefen und den ausgegebenen Hypotheken bestehen. Über die Laufzeit der Pfandbriefe wird ein Amortisationsplan schon bei der Emission ausgegeben. Die auszulosenden Nummern werden durch das Los bestimmt, durch den Reichsanzeiger publiziert und von den Emissionsinstituten zurückbezahlt. Durch diese zwangsläufige zeitliche Verteilung fallen die Forderungen aus, die sonst an das Kreditgeschäft der Bank zu stellen sind, die im wesentlichen sich in dem Adolf Wagner'schen Grundsatz: Die Bank soll im wesentlichen nur dieselben Kredite geben, wie sie nimmt, ausdrücken

Die örtliche Verteilung.

Die privaten Hypothekenbanken haben sich in Deutschland in Form von Gebietskartellen zusammengeschlossen und damit die örtliche Verteilung des Hypothekarkredits geregelt. Die öffentlichen Hypothekenbanken sind durch ihren geographisch politischen Charakter teilweise an bestimmte Gebiete gebunden, während wiederum andere Institute ihres Ranges als öffentliche Bankinstitute eine örtliche Verteilung nicht treiben können.

VI. Schluß.

Eine vergleichsweise Übersicht über die Leistungen der öffentlich-rechtlichen Pfandbriefinstitute.

Die öffentlich-rechtlichen Pfandbriefinstitute haben

1. die Aufgabe der billigen Kreditvermittlung für den Wohnungsmarkt und
2. sind die Kreditgeber, für das Kleinhypothekengeschäft.

Diese Kredite werden von den privaten Hypothekenbanken nicht gegeben, weil sie für diese Institute unrentabel sind.

Die für 1929 vom Verband öffentlich-rechtlicher Kreditanstalten e. V. veröffentlichte Statistik zeigt einen Gesamthypothekenbestand von 2 Milliarden, 280 Millionen Hypotheken bei 193.533 Einzeldarlehen. Der Durchschnitt beträgt = 11.728.— RM. Rechnet man diese Ziffer auf die einzelnen Darlehensgattungen um, so ergeben sich

1) landwirtschaftliche Hypotheken RM. 10.200,
2) Hypotheken auf Wohngrundstücke RM. 11.300,
3) Wohnungsbaudarlehen RM. 10.900,
4) Gewerbliche Betriebsgrundstücke RM. 38.800.

Die Preußische Pfandbriefbank bringt in ihrem Geschäftsbericht für 1929 eine Durchschnittsrechnung:

für städtische Hypotheken	RM. 41.000.—
für ländliche Hypotheken	RM. 42.000.—

Die Preußische Landespfandbrief-Anstalt schreibt in ihrem Geschäftsbericht von 1930 von einer Durchschnittshöhe der Hypotheken von 12.178.— RM. Aus den von der Stadtschaft der Provinz Brandenburg gemachten Veröffentlichungen ließen sich folgende Durchschnittsberechnungen feststellen:

Für 1925	RM. 13.500.—
„ 1926	„ 15.000.—
„ 1927	„ 16.100.—
„ 1928	„ 17.150.—
„ 1929	„ 19.100.—
„ 1930	„ 20.700.—

Dagegen wiesen die acht zur Gemeinschaftsgruppe Deutscher Hypothekenbanken zusammengeschlossenen Institute für 1929 eine Gesamtsumme von 1.095 Milliarden Gesamthypothekendarlehen aus, mit 38.675 Einzelposten, bei einem Durchschnitt von RM. 28.056.— eine Verteilung der Kredite der öffentlich-rechtlichen Pfandbriefanstalten findet sich in dem Artikel „Öffentlich-rechtliche Pfandbriefanstalten“ im Berliner Börsencourier Nr. 291 vom 26. Juni 1930.

Darlehensposten	in % der Gesamtzahl der Posten	in % des Gesamtdarlehensbestandes
bis 1000.—	12,26	9,5
von 1001— 5000.—	47,83	12,0
„ 5001— 10.000.—	18,42	11,5
„ 10001— 50.000.—	17,41	29,0
„ 50001—100.000.—	2,17	13.—
über 100.000.—	1,41	25,0
	100 %	100 %

Literaturverzeichnis.

Adam, Paul: „Wohnungsnot? Keinesfalls". Leipzig 1926.

Auler, Wilhelm: „Das Pfandbriefgeschäft als Kapitalquelle der deutschen Hypothekenbanken". Berlin/Wien 1926.

v. Bitter, Rudolf: „Öffentliche und private Banken" in Gegenwartsprobleme des deutschen Sparkassenwesens". Berlin 1928.

Bredt, Joh. Victor: „Die Wohnungszwangswirtschaft". Berlin 1920.

Bruck, W. F. Dr. und H. Vormbrock: „Deutsche Siedlungsprobleme". Berlin 1924.

Dannenbaum, Fr., Dr.: „Deutsche Hypothekenbank". Berlin 1928.

Deumer, Robert: „Die Verstaatlichung des Kredites". München 1926.

Eberstadt, R.: „Handbuch des Wohnungswesens und Wohnungsfrage". Vierte umgearbeitete und erneuerte Auflage. Jena 1920.

Ecker, A.: „Taxämter oder private Schätzungen". Essen 1913.

Ehrlich: „Das Reichshypothekenbankgesetz in seiner wirtschaftlichen Bedeutung". Berlin 1909.

Friedländer, M., Dr.: „Hypothekenbeschaffung für Wohn- und Geschäftshäuser". Berlin und Leipzig 1929.

Fuchs, C. J.: „Die Wohnungs- und Siedlungsfrage nach dem Kriege". Stuttgart 1918.

Hagelberg, E., Dr.: „Entwicklung und Probleme der neueren Hypothekenpraxis". Tübingen 1926.

Hippel v., Kord-Ruwisch, Schmidt: „Die öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute". Berlin 1927.

Hirtsiefer: „Die Wohnungswirtschaft in Preußen". Eberswalde 1929.

Hoppe, Arno: „Die Finanzierung des Wohnungsbaues und die Wohnungswirtschaft der Zukunft". Berlin 1924.

Hunck, Jos.: „Freie Wirtschaft und Zwangswirtschaft im Wohnungswesen" (Hamburger wirtschafts- und sozialwissenschaftliche Schriften) Heft 10, Verlag von Carl Hinstorff. Rostock 1929.

Hünecke: „Die Preußischen Stadtschaften". Münster 1927.

Kämper, Otto, Fritz Steyrer, Arnold Knoblauch: „Der zweitstellige Hypothekarkredit". Berlin 1930.

Kuczynski, R.: Wohnungsnot bei Friedensschluß". Berlin 1917.

Lehmann, Schulz und Schwan: „Die Geldbeschaffung für den Wohnungsbau". Berlin 1928.

Leiske, Walter: „Finanzierung der Hypothekenanstalten". Berlin 1914.

Liepmann, Hans: „Der gemeinnützige Wohnungsbau" i. Internationale Rundschau der Arbeit. 1929, Heft 8 und 9.

Leistner, Hans: „Die Bewertung des städtischen Realkredites für die hypothekarische Beleihung". Berlin 1929.

Löhr: „Die volkswirtschaftliche Bedeutung der Hypothekenbanken". Leipzig 1908.

Märtzbacher, S., Dr.: „Hauszinssteuer, Gebäudeentschuldungssteuer oder Wohnungsnotsteuer". Selbstverlag Stuttgart, Marienstraße 2, 1929

Maxiom, K.: „Die bisherigen Wirkungen des Reichssiedlungsgesetzes". Berlind 1930. Verlagsbuchhandlung Paul Parey.

Meyer, F.: „Zum Entwurf eines Schätzungsamtsgesetzes". Berlin 1916.

Muthesius, H.: „Kleinbau und Kleinsiedlung". München 1918.

Nadel, Kurt: „Die deutsche Wohnungspolitik der letzten Jahre und die Bekämpfung des Wohnungsmangels". Berlin 1927.

Nicolai, H.: „Die Entwicklung des öffentlich-rechtlichen Bankwesens in Deutschland". (Die Bank, Berlin) 1925. 1. Halbjahr.

Nußbaum, Arthur: „Die Kriegsprobleme des städtischen Realbesitzes". Tübingen 1917.

— „ — „Lehrbuch des deutschen Hypothekenwesens. 2. Aufl.. Tübingen 1921.

Papst, F.: „Hypothekenbanken und Wohnungsfrage". Jena 1911.

— „ — „Der einheitliche Pfandbrief der Stadtschaften". Berlin 1919.

Pohle, L.: „Die Wohnungsfrage". Berlin 1920. Denkschrift des Reichsarbeitsministers über die Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens von 1918—1921. Berlin 1922.

Riepert: „Wohnungspolitik und Bauwirtschaft". Berlin 1926.

Rittershausen, H.: „Die Reform der Mündelsicherheitsbestimmungen". Jena 1929.

Rode, Willy: „Der wirtschaftliche Baubetrieb". Berlin 1928.

Sigloch, G.: „Die Unternehmungen der öffentlichen Hand". Berlin, Mannheim, Leipzig 1929.

Scheran, Bruno, Geschäftsführer des Deutschen Vereins für Wohnungsreform: „Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland". Berlin 1929.

— „ — „Die Wohnungsverhältnisse im Deutschen Reich", Bd. 362, I. und II. der Statistik des Deutschen Reiches.

— „ — „Schriften des Vereins für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik e. V.", Heft 23: Die Finanzierung des Wohnungsbaues, Berlin-Friedenau 1927.

— „ — „Schriften des Vereins für Sozialpolitik". Beiträge zur städtischen Wohn- und Siedelwirtschaft.

I. Teil: Kritische Gesamtübersichten und allgemeine Probleme.
II. Teil: Finanzierung, Baukosten, Siedelung, Althausbesitz.
III. Teil: Wohnungsfragen in Oesterreich.

Wagner, Martin: Neue Bauwirtschaft, Berlin 1918.
Probleme der Baukostenverbilligung, Berlin 1924.
Neue Wege zum Kleinwohnungsbau, Berlin 1924.
Bauwirtschaft, Realkredit und Mieten nach dem Kriege, Stuttgart 1926.

Wagner, R.: „Was kann zur Rettung des Wohnungsbaues geschehen?"

Wolff, M. J.: „Zwangswirtschaft und Wohnungswesen". Berlin 1929. Widder-Verlag.

Wölz, O.: „Die Finanzierung des Wohnungsbaues aus öffentlichen Mitteln". Berlin 1926.

Wölz, Karding, Elkart: „Die Finanzierung des Wohnungsbaues". Verhandlungen und Berichte des Enquete-Ausschusses „Der Deutsche Wohnungsbau".

2) Handbücher.

Handwörterbuch der Betriebswirtschaft.
Handwörterbuch der Staatswissenschaften, IV. Aufl.
Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930
Jahrbuch für Bodenkredit, Berlin 1928
Statistisches Jahrbuch für das Deutsche Reich.

3) Zeitschriften.

Bank-Archiv.
Blätter für Genossenschaftswesen.
Deutsche Wirtschafts-Zeitung.
Deutsches Wohnungs-Archiv.
Die Arbeit.
Die Gemeinde.
Die Wirtschaftskurve der „Frankfurter Zeitung".
Die Währung.
Magazin der Wirtschaft.
Reichsarbeitsblatt.
Soziale Praxis.
Württembergische Gemeindezeitung.
Zeitschrift für Selbstverwaltung.
Zeitschrift für Wohnungswesen.
Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer zu Berlin.
Bayrische Industrie- und Handelszeitung.
Mitteilungen der Handwerkskammer zu Münster.
Wirtschaftliche Mitteilungen, Zeitschrift der Industrie- und Handelskammer, Aachen.

4. Zeitungen.

Bayerische Staats-Zeitung.
Berliner Börsen-Courrier.
Berliner Tageblatt.
Deutsche Allgemeine Zeitung.
Deutsche Bergwerkszeitung.
Deutsche Sparkassenzeitung.
Frankfurter Zeitung.
Hannoverscher Kurier.
Kölnische Zeitung.
Rheinisch-westfälische Zeitung.
Vossische Zeitung.

5. Ferner lagen vor:

Geschäftsberichte der Stadtschaften.
„ „ Öffentlich-rechtlichen Pfandbriefanstalten,
„ „ Deutschen Bau- und Bodenbank A. G. 1929/30.
„ „ Bausparkasse Wüstenroth 1929.

Lebenslauf.

Ich, Heinrich Justus Manns, wurde am 2. Oktober 1898 als Sohn des Volksschullehrers Heinrich Manns und seiner Ehefrau Elise geb. Wörner (zur Zeit in Langenselbold, Kreis Hanau, wohnhaft) in Neuenhaßlau geboren, besuchte von 1909 bis 1912 die „Höhere Privatschule" zu Langenselbold, trat dann in die Obertertia des Gymnasiums zu Büdingen ein, wo ich 1917 das Abiturientenexamen bestand. Anschließend befand ich mich bis Kriegsende im Heeresdienst.

Da die Verhältnisse nach dem Kriege mir das schon damals gewünschte Studium der Volkswirtschaft unmöglich machten, widmete ich mich dem kaufmännischen Berufe. Ich war bis 1927 bei folgenden Firmen als Lehrling bezw. als Angestellter tätig: J. Brüning & Sohn A.G., Langendiebach, Deutsche Effecten- und Wechselbank vorm. L. A. Hahn, Frankfurt a. M., Deutsche Dunlop Gummi-Companie A.G., Hanau.

Mein Studium begann ich im S. S. 1927 an der Universität Frankfurt a. M., wo ich drei Semester verblieb. Das W. S. 1928/9 verbrachte ich an der Universität Berlin, anschließend studierte ich bis zu meinem Doktorexamen am 18. Dezember 1931 in Basel.

Vorlesungen hörte ich bei den Herren Professoren:
Arndt, Burchardt, Freudenthal, Flaskämpfer, Gerloff, Giese, Hellauer, Kalveram, Klausing, Köbner, Lewald, Zizek (in Frankfurt a. M.);
Aereboe, Herkner, Lass, Müller, Aug., Titze, Wagemann (in Berlin);
Bauer, Mangold, Ritschl, Ruck, Salin, Wieland (in Basel).

Außerdem nahm ich an Uebungen teil bei den Herren: Arndt, St. Bauer, L. Bernhard, Hellauer, Kalveram, Mangold, Salin und bei Frl. Dr. Leubuscher.

Meine Dissertation ist unter Leitung von Herrn Professor Dr. Salin entstanden.

Augenblicklich bin ich in Hanau am Main bei einer Wohnungsbaugesellschaft tätig.

Hanau am Main, Januar 1932.